Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5686, de 05 de agosto de 2010
«BOE» núm. 218, de 08 de septiembre de 2010
Referencia: BOE-A-2010-13883

ÍNDICE

Preámbulo . . . 4
Artículos . . . 4
Disposiciones adicionales . . . 4
Disposiciones derogatorias . . . 5
Disposiciones finales . . . 5
ANEXO. Texto refundido de la Ley de urbanismo . . . 5
TÍTULO PRELIMINAR. Del objeto y de los principios generales . . . 5
CAPÍTULO I. Objeto de la Ley y atribución de competencias . . . 5
CAPÍTULO II. Principios generales de la actuación urbanística . . . 6
TÍTULO PRIMERO. De las administraciones con competencias urbanísticas . . . 11
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 11
CAPÍTULO II. Órganos urbanísticos de la Generalidad . . . 12
CAPÍTULO III. Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante . . . 13
TÍTULO SEGUNDO. Del régimen urbanístico del suelo . . . 14
CAPÍTULO I. Régimen urbanístico y clasificación del suelo . . . 14
CAPÍTULO II. Reservas para sistemas urbanísticos generales y locales . . . 17
CAPÍTULO III. Aprovechamiento urbanístico . . . 20

CAPÍTULO IV. Derechos y deberes de las personas propietarias 20
CAPÍTULO V. Régimen de uso provisional del suelo 31
TÍTULO TERCERO. Del planeamiento urbanístico 33
CAPÍTULO I. Figuras del planeamiento urbanístico 33
CAPÍTULO II. Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico 48
Sección primera. Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico 48
Sección segunda. Atribución de competencias sobre el planeamiento urbanístico 49
Subsección primera. Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico 49
Subsección segunda. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico 50
Sección tercera. Plazos de formulación y procedimiento de tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico 52
Sección cuarta. Vigencia y revisión del planeamiento urbanístico 59
Sección quinta. Iniciativa y colaboración de los y de las particulares en el planeamiento urbanístico 64
CAPÍTULO III. Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico 65
Sección primera. Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico 65
Sección segunda. Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes 67
Sección tercera. Legitimación de expropiaciones por razones urbanísticas 68
CAPÍTULO IV. Valoraciones y supuestos indemnizatorios 72
TÍTULO CUARTO. De la gestión urbanística 73
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 73
CAPÍTULO II. Sistemas de actuación urbanística 77
CAPÍTULO III. Sistema de actuación urbanística por reparcelación 78
Sección primera. Reparcelación 78
Sección segunda. Modalidad de compensación básica 81
Sección tercera. Modalidad de compensación por concertación 84
Sección cuarta. Modalidad de cooperación 85
Sección quinta. Sectores de urbanización prioritaria 86
CAPÍTULO IV. Sistema de actuación urbanística por expropiación 89
CAPÍTULO V. Ocupación directa 90
TÍTULO QUINTO. De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda 91
CAPÍTULO I. Actuaciones estratégicas de interés supramunicipal 91

CAPÍTULO II. Reservas de terrenos de posible adquisición . . . 92
CAPÍTULO III. Patrimonios públicos de suelo y de vivienda . . . 93
Sección primera. Disposiciones generales . . . 93
Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda . . . 93
Sección tercera. Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda y constitución del derecho de superficie . . . 94
CAPÍTULO IV. Medios para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda . . . 96
CAPÍTULO V. Obligación de edificar y de urbanizar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación . . . 98
TÍTULO SEXTO. De la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo . . . 102
CAPÍTULO I. Licencias y parcelaciones urbanísticas . . . 102
Sección primera. Licencias urbanísticas . . . 102
Sección segunda. Parcelaciones urbanísticas . . . 105
CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina . . . 107
TÍTULO SÉPTIMO. De la protección de la legalidad urbanística . . . 108
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 108
CAPÍTULO II. Órdenes de suspensión de obras y de licencias. Restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado . . . 110
CAPÍTULO III. Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas y sanciones . . . 112
Sección primera. Infracciones urbanísticas . . . 112
Sección segunda. Sanciones . . . 114
Sección tercera. Personas responsables a los efectos del régimen sancionador . . . 114
Sección cuarta. Competencias . . . 115
Disposiciones adicionales . . . 116
Disposiciones transitorias . . . 131
Disposiciones derogatorias . . . 139
Disposiciones finales . . . 139

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 03 de julio de 2026

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a toda la ciudadanía que el Gobierno ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 67.6.a) del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo el siguiente Decreto legislativo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La disposición final segunda de la Ley 26/2009, del 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras y administrativas, de conformidad con el artículo 63.3 del Estatuto de autonomía de Cataluña, autoriza al Gobierno para que, en el plazo de ocho meses a contar desde su entrada en vigor, refunda el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, del 26 de julio, y las modificaciones introducidas en el mencionado texto refundido por la Ley 2/2007, del 5 de junio, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, por el Decreto ley 1/2007, del 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística, y por la propia Ley 26/2009 antes mencionada.

El nuevo texto refundido de la Ley de urbanismo elaborado al amparo de esta delegación incorpora en su predecesor las modificaciones derivadas de las mencionadas leyes y, al amparo de la habilitación para regularizar, aclarar y armonizar los textos legales objeto del refundido, introduce algunos ajustes con la finalidad de mejorar la comprensión y de alcanzar la coherencia y sistemática del texto único elaborado. Así se han introducido precisiones en las normas objeto del refundido para aclarar el sentido de algunos preceptos, para unificar expresiones terminológicas, para sustituir términos androcéntricos que supongan una discriminación por razón de sexo, para corregir errores de concordancias, para actualizar referencias normativas, para reordenar aquellos artículos que, como consecuencia de las diversas modificaciones legislativas, han alcanzado una notable extensión, y, consecuentemente, para adaptar la numeración de los artículos y de las remisiones entre éstos. Por otra parte, en el texto refundido, se han suprimido aquellas normas que han resultado derogadas, se han adecuado las disposiciones transitorias para regular todas las situaciones de transitoriedad según resulta del régimen transitorio de cada una de las normas objeto del refundido y, por último, se han regularizado y armonizado las disposiciones adicionales y finales de los textos legales de partida.

En consecuencia, en ejercicio de la autorización mencionada, de acuerdo con el dictamen emitido por la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Política Territorial y Obras Públicas, y de acuerdo con el Gobierno, decreto:

Artículo único.

Se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, cuyo texto se publica como anexo.

Disposición adicional primera.

Todas las referencias realizadas en otras disposiciones a las leyes objeto del refundido se entenderán realizadas a los artículos correspondientes del Texto refundido que se aprueba.

Disposición adicional segunda.

Las determinaciones del Texto refundido que se aprueba se entienden sin perjuicio de las especificidades que para la regularización de urbanizaciones establece la Ley 3/2009, del 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits.

Disposición adicional tercera.

Las determinaciones del Texto refundido que se aprueba se tienen que entender complementadas, en materia de vivienda, por lo que establecen los artículos 15, 16, 17, 18, 20 y 31 y las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en relación, respectivamente, a la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, a las directrices para el planeamiento urbanístico respecto de las viviendas, a la destinación de suelo a vivienda con protección oficial, al sistema de viviendas dotacionales públicas, a la memoria social, a las declaraciones de ruina, a las reservas para viviendas con protección oficial y a la aplicación de la destinación total o parcial de la edificación a vivienda con protección oficial en suelo urbano consolidado.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a este Decreto legislativo y al Texto refundido que aprueba y, particularmente, las siguientes:

1. El Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo y el Texto refundido que aprueba.
2. El Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística.
3. La disposición final segunda de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
4. Los artículos 48, 49, 50 y 51 y la disposición transitoria cuarta de la Ley 26/2009, del 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras y administrativas.

Disposición final primera.

Este Decreto legislativo y el Texto refundido que aprueba entran en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposición final segunda.

El Gobierno, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de este Decreto legislativo, tiene que adaptar el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, al Texto refundido que se aprueba.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación este Decreto legislativo cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a quienes corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 3 de agosto de 2010.–El Presidente de la Generalidad de Cataluña, José Montilla i Aguilera.–El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, Joaquim Nadal i Farreras.

ANEXO

Texto refundido de la Ley de urbanismo

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 esta Ley es la regulación del urbanismo en el territorio de Cataluña.
2. El urbanismo es una función pública que abarca la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo, su urbanización y

edificación, y la regulación del uso, de la conservación y de 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 ponerlas 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. Con el fin de hacer efectivas las competencias en materia de urbanismo, de protección del territorio y de vivienda establecidas por la Constitución y por el Estatuto, esta Ley atribuye a los órganos administrativos que corresponde 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 esta Ley, las facultades complementarias y congruentes para poder ejercerlas de acuerdo con la ley y para satisfacer las finalidades que justifican su atribución expresa.

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 comporta combinar las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales, a 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, comporta 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, atiendan la preservación y la 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 tiene que 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 y de las particulares se produce en los términos establecidos por esta Ley y por la legislación aplicable en materia de suelo.

Artículo 5. *Ejercicio del derecho de propiedad.*

1. En el marco de la legislación aplicable en materia de suelo, el ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se tiene que sujetar al principio de la función social de este derecho, dentro de los límites impuestos por la legislación y el planeamiento urbanísticos y cumpliendo los deberes fijados por éstos.

2. En ningún caso se pueden considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan a esta Ley o al 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 tanto que implica meras limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no confiere a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos expresamente establecidos por esta Ley y por la legislación aplicable en materia de suelo.

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 todas las personas propietarias afectadas, en proporción a sus aportaciones, de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

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

1. Se garantizan y se tienen que fomentar los derechos de iniciativa, de información y de participación de la ciudadanía en los procesos urbanísticos de planeamiento y de gestión.
2. Los ayuntamientos pueden constituir voluntariamente consejos asesores urbanísticos, como órganos locales de carácter informativo y deliberativo, a los efectos establecidos por el apartado 1.
3. Los procesos urbanísticos de planeamiento y de 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. Todo el mundo tiene 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. La ciudadanía tiene derecho a consultar y ser informada sobre el contenido de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, a estos efectos:

a) En la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conjuntamente con el plan, se ha de exponer un documento comprensivo de los extremos siguientes:

Primero. Plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias y de tramitación de procedimientos, y concreción del plazo de suspensión y del alcance de las licencias y tramitaciones que se suspenden.
Segundo. Un resumen del alcance de sus determinaciones y, en caso de que se trate de la revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, plano de identificación de los ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente y resumen del alcance de esta alteración.

b) Debe garantizarse el acceso telemático en un formato interoperable al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística vigentes.
c) Hay que dar publicidad por medios telemáticos de la convocatoria de información pública en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos y de los acuerdos de aprobación que se adopten en su tramitación.
d) Se desarrollan por reglamento las formas de consulta y divulgación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, los medios de acceso de la ciudadanía a estos instrumentos y la prestación de asistencia técnica para que pueda comprenderlos correctamente.

6. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares deben facilitar la documentación e información necesarias para la redacción de los planes urbanísticos y de los instrumentos de gestión urbanística en un formato interoperable.

7. En materia de planeamiento y de gestión urbanísticos, los poderes públicos tienen que 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 se puede encomendar tanto a la iniciativa privada como a organismos de carácter público y a entidades, sociedades o empresas mixtas.

Artículo 8 bis. *Eficacia y eficiencia en materia urbanística y publicidad y transparencia de la información urbanística.*

1. Corresponde a la Administración de la Generalitat adoptar las medidas necesarias para velar por los principios de publicidad y transparencia de la información urbanística, así como por los principios de eficacia y eficiencia en materia urbanística. Los instrumentos y las herramientas necesarios para garantizar estos principios se desarrollan por reglamento, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones de acuerdo con la normativa que les sea aplicable.

2. La Administración de la Generalitat, a través del departamento competente en materia de urbanismo, tiene que desarrollar por reglamento un código que estandarice y clasifique las definiciones de los usos y los parámetros de ordenación, así como de las calificaciones urbanísticas. Este reglamento tiene que determinar el procedimiento y el plazo para que los ayuntamientos adapten el planeamiento vigente, este procedimiento puede comportar una refundición del instrumento de planeamiento, que tendrá validez jurídica.

3. La Administración de la Generalitat, a través del departamento competente en materia de urbanismo, debe crear y desarrollar la Plataforma urbanística de Cataluña, que debe integrar los instrumentos de planeamiento, gestión y la información urbanística necesaria que permitan reflejar el estado de desarrollo y transformación del suelo.

4. Con el fin de poder crear y gestionar la Plataforma urbanística de Cataluña, el consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo debe dictar una orden donde se establezca la información y documentación que los ayuntamientos tienen que enviar al departamento, así como los plazos para realizar dicho envío. Esta información y documentación debe hacer referencia, como mínimo, a los instrumentos de planeamiento, a los instrumentos de gestión, a los acuerdos de suspensión de licencia y tramitaciones, a las actas de recepción de las obras de urbanización y a la documentación relativa a la división poligonal. Esta orden también tiene que establecer el formato y el protocolo de envío.

Artículo 9. *Directrices para el planeamiento urbanístico.*

1. Las administraciones con competencias en materia urbanística tienen que 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 niveles adecuados de calidad de vida, de sostenibilidad ambiental y de preservación frente los riesgos naturales y tecnológicos.

2. En los terrenos situados en zonas de riesgo de inundación o de otros riesgos cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, puedan producir daños a las personas o bienes, rigen las limitaciones de uso del suelo establecidas por dicha legislación. En caso de que la legislación sectorial no regule las limitaciones de uso, no puede admitirse llevar a cabo en las zonas de riesgo grave actuaciones de nueva urbanización, ni incrementar la edificabilidad o la intensidad del uso previstas por el planeamiento en suelo urbano ni edificar en los terrenos situados en suelo no urbanizable, salvo que se trate de una actuación urbanística que incluya entre las obras de urbanización las infraestructuras u otras medidas que la administración sectorial considere necesarias.

2 bis. El planeamiento urbanístico no puede establecer determinaciones que contravengan o dificulten la ejecución de los planes sectoriales que gestionen los riesgos, y, en particular, debe adaptar sus determinaciones a lo que establezcan estos planes en relación con las edificaciones y los usos preexistentes.

3. El planeamiento urbanístico tiene que preservar los valores paisajísticos de interés especial, el suelo de alto valor agrícola, el patrimonio cultural y la identidad de los municipios, y tiene que incorporar las prescripciones adecuadas para que las construcciones

y las instalaciones se adapten al ambiente donde estén situadas o bien donde se tengan que construir y no comporten un demérito para los edificios o los restos de carácter histórico, artístico, tradicional o arqueológico existentes en el entorno.

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

5. La pérdida de los valores forestales o paisajísticos de terrenos como consecuencia de un incendio no puede fundamentar la modificación de su clasificación como suelo no urbanizable, la cual se tiene que mantener durante el plazo previsto en la legislación en materia de suelo, a menos que el cambio de clasificación estuviera previsto en un instrumento de planeamiento urbanístico pendiente de aprobación que ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable.

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

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

8. El planeamiento urbanístico y las ordenanzas sobre edificación y uso del suelo solo pueden establecer condicionantes en los usos del suelo que comporten restricciones al acceso o al ejercicio de las actividades económicas si estos no vulneran los principios y requisitos establecidos por la Directiva de servicios y están justificados por razones imperiosas de interés general de acuerdo con la propia Directiva. Estas restricciones deben ajustarse a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación y quedar pertinentemente justificadas en la memoria del plan en ponderación con el resto de intereses generales considerados en el planeamiento.

Artículo 9 bis. *Normas de aplicación directa sobre instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables, instalaciones de almacenaje mediante baterías, cargadores de vehículos eléctricos, generación de biogás y la rehabilitación de edificaciones.*

1. Se admite la implantación de las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores solares térmicos o paneles fotovoltaicos, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico, en los siguientes casos:

a) Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos, cuando las instalaciones no superen el metro de altura desde la cubierta plana o, en caso de cubierta inclinada, cuando los captadores o paneles se ubiquen adosados en paralelo.

b) En los espacios de las parcelas en suelo urbano no ocupados por las edificaciones y demás construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones se destinen a reducir la demanda energética de la edificación y no superen el metro de altura desde la rasante del suelo ni comporten una ocupación de la parcela superior al 25 % de su superficie no edificable. Sin perjuicio de ello, en el caso de construcciones con tipología de edificación aislada, las instalaciones no pueden superar los 2,2 metros de altura desde la rasante del suelo y no pueden comportar una ocupación de la parcela superior al 50 % de su superficie no edificable.

c) En suelo no urbanizable, en los espacios de terreno situados en un radio de cincuenta metros alrededor de la construcción, cuando las instalaciones se destinen a reducir su demanda energética.

1 bis. En las zonas que el planeamiento urbanístico destine a usos industriales, logísticos o de actividad económica se admiten, con informe de los organismos competentes en materia de riesgos, sin necesidad de modificar el planeamiento, las instalaciones de almacenaje mediante baterías, los cargadores de vehículos eléctricos y las instalaciones de producción de energías renovables de autoconsumo, que deben respetar la normativa sectorial aplicable. Adicionalmente, las instalaciones eólicas de autoconsumo deben respetar la distancia mínima de 500 metros con el límite del suelo urbano residencial.

1 ter. En el caso de instalaciones eólicas, la altura máxima de los aerogeneradores está determinada exclusivamente por las servidumbres aeronáuticas aplicables. No resultan de aplicación las previsiones contenidas en la normativa urbanística vigente con respecto a la altura de las edificaciones e instalaciones. A este efecto, hay que obtener el informe favorable del organismo competente en materia de servidumbres aeronáuticas cuando resulte de aplicación.

2. Los proyectos de obras para la rehabilitación de edificaciones preexistentes pueden comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables que sean indispensables para instalar ascensores u otros elementos relacionados con la accesibilidad de las personas, o para reducir la demanda energética anual del edificio mediante la intervención sobre aquellos elementos de la envolupante térmica que influyan para cumplir los requerimientos y las exigencias técnicas que el Código técnico de edificación establece para los elementos intervenidos, y de acuerdo con lo establecido por la legislación en materia de suelo, siempre y cuando:

a) Sea inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

b) No se perjudique sensiblemente la funcionalidad del sistema urbanístico afectado o las condiciones de ventilación, soleamiento y vistas de las edificaciones vecinas.

En estos supuestos no es necesaria la modificación del planeamiento urbanístico.

2 bis. Asimismo, en actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano a que se refiere la disposición adicional quinta, el planeamiento urbanístico derivado puede autorizar justificadamente previsiones de cuerpos edificados adosados a las edificaciones existentes, con el objetivo de reducir la demanda energética anual destinada a la calefacción o refrigeración del edificio o mejoras de la habitabilidad. Estas construcciones pueden comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables que sean indispensables.

3. En los casos a los que hacen referencia los apartados 1 y 2, los espacios ocupados por las mencionadas instalaciones no computan a efectos de aplicar las determinaciones de los planes urbanísticos que regulan la edificación de la parcela que puedan impedir su implantación.

Asimismo, en los casos a los que se refiere el apartado 2 bis, los espacios ocupados por dichos elementos no computan a efectos de considerar un eventual incremento de techo ni de ocupación de la parcela, ni es necesario reponer la superficie de suelo de sistema que pueda quedar afectada por esta medida.

4. No son aplicables las normas de aplicación directa que establece este artículo cuando sean incompatibles con las normas de protección del patrimonio cultural.

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 atendiendo 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 dé un conflicto irreductible entre la documentación imperativa del planeamiento urbanístico y que no pueda ser resuelto atendiendo los criterios generales determinados por el ordenamiento jurídico, prevalece lo que establezca la documentación escrita, a menos que el conflicto se refiera a cuantificación de superficies de suelo, supuesto en el cual hay que atenerse a la superficie real.

2. En el supuesto de que diversas 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, concurran en un mismo territorio y comporten diferentes grados de preservación, se tiene que ponderar el interés público que tenga que prevalecer y buscar 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 urbanísticos y las ordenanzas urbanísticas municipales, y también las que concedan las administraciones públicas al margen de estos planes y ordenanzas.

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 contenciosa administrativa el cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanísticos, ejercicio que debe ajustarse a lo que establezca la legislación aplicable.

2. La acción pública a que se refiere el apartado 1, si es motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, se puede ejercer mientras se prolongue la ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción determinados por los artículos 207 y 227, sin perjuicio de lo que establece el artículo 210.

Artículo 13. *Jerarquía normativa y coherencia del planeamiento urbanístico.*

1. El principio de jerarquía normativa informa y ordena las relaciones entre los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos regulados por la presente ley. Los instrumentos de gestión urbanística no pueden vulnerar las determinaciones del planeamiento urbanístico.

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

TÍTULO PRIMERO

De las administraciones con competencias urbanísticas

CAPÍTULO 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 se puedan atribuir en esta materia a otros entes locales.

2. Los municipios y comarcas, bajo los principios de autonomía para la gestión de los intereses respectivos, de proporcionalidad y de subsidiariedad, ejercen sus competencias urbanísticas en los términos determinados por la legislación de régimen local y por esta 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 tienen que prestar asistencia técnica y jurídica suficiente a los municipios que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias urbanísticas que les corresponden.

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

Artículo 15. *Actuación de la Administración de la Generalidad hacia 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 competencia correspondiente, si el ente afectado no la cumple en el plazo de un mes de haberle hecho el requerimiento pertinente. En el caso del ejercicio de la competencia en materia de protección de la legalidad urbanística, los plazos de cumplimiento son los establecidos específicamente.

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

3. Con carácter general, las relaciones interadministrativas en el ejercicio de las competencias urbanísticas respectivas se ajustan a lo que disponen la normativa de régimen local, la normativa de procedimiento administrativo y, si procede, la normativa reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, sin perjuicio de lo que establece el artículo 60.3 para la concertación de actuaciones en materia de suelo y de vivienda entre los ayuntamientos y la Administración de la Generalidad.

CAPÍTULO II

Órganos urbanísticos de la Generalidad

Artículo 16. *Órganos competentes de la Generalidad.*

Las competencias que esta Ley atribuye a la Administración de la Generalidad sin especificar el órgano administrativo competente para su ejercicio, son ejercidas por el órgano del departamento competente en materia de urbanismo que se determine por reglamento.

Artículo 17. *Comisión de Territorio de Cataluña.*

1. La Comisión de Territorio de Cataluña es un órgano administrativo colegiado de la Generalidad de Cataluña. Se adscribe al departamento competente en materia de política territorial y urbanismo y tiene el carácter de órgano consultivo e interpretativo superior en estas materias y, en cuanto a la tramitación y aprobación de los planes urbanísticos, de órgano resolutorio superior de dicho departamento.

2. La composición de la Comisión de Territorio de Cataluña se establece por reglamento. El reglamento debe garantizar que estén representados en la Comisión los departamentos de la Generalidad de Cataluña y las administraciones locales con competencias urbanísticas y que tengan participación en la misma personas de reconocido prestigio profesional o académico en materia de ordenación del territorio, vivienda y medio ambiente. Los alcaldes de los ayuntamientos afectados deben ser convocados, con voz pero sin voto, a las sesiones en las que se trate del primer establecimiento y las revisiones del plan de ordenación urbanística municipal y del programa de actuación urbanística municipal. Debe regularse por reglamento la asistencia de los alcaldes u otros representantes de los ayuntamientos afectados a las sesiones de la Comisión de Territorio de Cataluña en que se sometan a consideración planes directores urbanísticos y planes especiales urbanísticos autónomos.

3. La Comisión de Territorio de Cataluña debe publicar periódicamente en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña los criterios interpretativos sobre la normativa y el planeamiento urbanísticos que deben aplicar los órganos urbanísticos de la Generalidad en la aprobación de los planes urbanísticos.

4. Las funciones interpretativas de la Comisión de Territorio de Cataluña pueden ser ejercidas a través de una sección, con la composición que se establezca por reglamento, en la que debe haber representación de las administraciones locales. La sección debe elevar las propuestas a la Comisión para que las considere.

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, también cumplen funciones interpretativas.

2. La composición de las comisiones territoriales de urbanismo se determina por reglamento, el cual debe garantizar que estén representados la Administración de la Generalidad y los entes locales con competencias urbanísticas, y que tengan participación en las sesiones de estas comisiones o de los eventuales órganos colegiados de apoyo técnico personas de reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente, a propuesta de los colegios profesionales relacionados con dichas materias.

3. Contra los actos de las comisiones territoriales de urbanismo susceptibles de ser impugnados en vía administrativa de acuerdo con la legislación aplicable, puede interponerse recurso de alzada ante la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo.

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

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

Artículo 20. *Dirección General de Urbanismo.*

(Derogado).

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

(Derogado).

CAPÍTULO III

Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante

Artículo 22. *Entidades urbanísticas especiales.*

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

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

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

Artículo 23. *Condición de administración actuante.*

1. La condición de administración actuante corresponde:

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

b) Al Instituto Catalán del Suelo, si lo determina el planeamiento urbanístico o la declaración de sector de urbanización prioritaria de acuerdo con el artículo 142.3, si así lo determina la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo de acuerdo con el artículo 157.3, y si se acuerda entre el Instituto Catalán del Suelo y el ayuntamiento afectado.

c) A los consorcios urbanísticos, a las mancomunidades en materia urbanística, a las entidades públicas empresariales locales y a las sociedades de capital íntegramente público de carácter local, si lo determina un acuerdo expreso del ayuntamiento, que se debe someter a la publicidad requerida para la ejecutividad del instrumento urbanístico de planeamiento o de gestión de que se trate.

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

3. La condición de administración actuante, acordada por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público local que sean entidades urbanísticas especiales, no obstante lo que establece el apartado 2, no comporta la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio y es responsabilidad del órgano competente del ente local dictar los actos o las resoluciones de carácter jurídico-administrativo que apoyen a la actividad material y técnica objeto de la encomienda o en los cuales se integre dicha actividad.

4. El Instituto Catalán del Suelo, si opera como administración actuante, tiene derecho a recibir el suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al porcentaje aplicable sobre el aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación correspondiente, derecho de que también disfrutan, si lo decide el ayuntamiento, las entidades a que se refiere el apartado 1.c. En estos casos, el suelo cedido se tiene que integrar en el patrimonio público de suelo respectivo, de acuerdo con los artículos 160 y siguientes.

TÍTULO SEGUNDO

Del régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Régimen urbanístico y clasificación del suelo

Artículo 24. *Régimen urbanístico del suelo.*

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

Artículo 25. *Clasificación del suelo.*

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

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

Artículo 26. *Concepto de suelo urbano.*

Constituyen el suelo urbano:

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

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

Artículo 27. *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 deben tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto por el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Artículo 28. *Concepto de núcleo de población.*

Se entiende por núcleo de población, a los efectos de esta 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 los efectos de esta Ley, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según su calificación urbanística, y que cumplan los requisitos siguientes:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las específica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 27.1 y confronten con una vía que disponga de alumbrado público y esté íntegramente pavimentada, incluida la zona de paso de peatones.
b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.
c) Que sean susceptibles de licencia inmediata porque no han sido incluidos en un sector sujeto a un plan de mejora urbana ni en un polígono de actuación urbanística pendientes de desarrollo.
d) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas 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 en los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes, o bien completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el artículo 29.a, tanto si han sido incluidos a tal fin en un polígono de actuación urbanística o en sector sujeto a un plan de mejora urbana como si no han sido incluidos.

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

1. Tiene la condición de suelo urbano no consolidado el suelo urbano otro que el consolidado.
2. El suelo urbano consolidado deviene no consolidado cuando el planeamiento urbanístico general lo somete a actuaciones de transformación urbanística incorporándolo a sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística, o cuando deja de cumplir las condiciones de las letras b y d del artículo 29 como consecuencia de la nueva ordenación.
3. Para la transformación urbanística de un sector de suelo urbano no consolidado sujeto a un plan de mejora urbana, se precisa la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan de mejora urbana, salvo en los casos de las áreas residenciales

estratégicas y los sectores de interés supramunicipal, cuya ordenación detallada se establece por medio del correspondiente plan director urbanístico.

Artículo 32. *Concepto de suelo no urbanizable.*

Constituyen el suelo no urbanizable:

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

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

Segundo. Las determinaciones de los planes directores, de acuerdo con lo que establece el artículo 56.

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

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

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

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

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

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

Artículo 33. *Concepto de suelo urbanizable.*

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3, el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal considere necesarios y adecuados para garantizar el crecimiento de la población y de la actividad económica, y los terrenos que los planes directores urbanísticos delimiten como áreas residenciales estratégicas o como sectores de interés supramunicipal dentro de esta clase de suelo.

2. El suelo urbanizable debe ser cuantitativamente proporcionado a las previsiones de crecimiento de cada municipio y debe permitir, como parte del sistema urbano o metropolitano en que se integra, el despliegue de programas de suelo y de 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, se precisa la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, salvo en los supuestos en que, de acuerdo con la presente ley, la ordenación urbanística detallada se establezca mediante un plan de ordenación urbanística municipal o un plan director urbanístico de delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas o de sectores de interés supramunicipal. Si se trata de suelo urbanizable no delimitado, el plan parcial urbanístico ha de ser de delimitación, debe haberse aprobado definitivamente y ha de acreditar que la actuación sea coherente con los parámetros determinados, de acuerdo con el artículo 58.1.d y e y 8, por el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal.

CAPÍTULO II

Reservas para sistemas urbanísticos generales y locales

Artículo 34. *Sistemas urbanísticos generales y locales.*

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

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

3. **(Derogado)**

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

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

A tal efecto, es equipamiento de alojamiento dotacional el que se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, por razón de:

a) Dificultad de emancipación.
b) Requerimientos de acogimiento, de asistencia sanitaria o de asistencia social.
c) Trabajo o estudio.
d) Afectación por una actuación urbanística.

Asimismo, es equipamiento de alojamiento temporal de protección, público o privado, aquel que, en régimen de limitación de renta, se destina a satisfacer la necesidad de alojamiento de colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.

5 bis. A efectos del apartado 5, son servicios técnicos las infraestructuras de utilidad pública o de interés social correspondientes a:

a) Las redes e instalaciones conexas de suministro de agua, de energía eléctrica y de gas, de saneamiento de aguas residuales, de alumbrado público y de telecomunicaciones.
b) Las instalaciones de producción de energía renovable con una potencia superior a 500 kW, estén o no conectadas a las redes de transporte o de distribución de electricidad, y, sin límite de potencia, las instalaciones de almacenaje mediante baterías independientes o hibridadas con instalaciones de producción de energía eléctrica, así como sus infraestructuras de conexión y auxiliares.
c) Las instalaciones destinadas a la gestión de residuos.

5 ter. Para que los particulares puedan promover un equipamiento de alojamiento dotacional en terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios, se requiere:

a) Que esta Ley o el planeamiento urbanístico no exijan la titularidad pública del equipamiento.
b) Que el planeamiento urbanístico general determine para el conjunto del municipio los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada y la cantidad máxima de suelo que se puede destinar.

c) Que, a efectos de acreditar el interés público o social del alojamiento dotacional, concierten con una Administración competente en materia de vivienda como mínimo:

1.º Los colectivos concretos de personas a que se destina.
2.º Los criterios de selección de los usuarios, el régimen de uso temporal o rotatorio del alojamiento y el baremo de precios que los usuarios tienen que satisfacer como máximo.
3.º Las características fundamentales del alojamiento, incluidos los servicios comunes o asistenciales de que tiene que disponer.
4.º La constitución e inscripción al Registro de la Propiedad del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración que formaliza el concierto sobre el suelo y la edificación destinados al equipamiento, por tiempo indefinido para la primera transmisión onerosa y por diez años en segundas y ulteriores transmisiones onerosas.

d) Que el plan especial urbanístico que corresponde elaborar para desarrollar el equipamiento de alojamiento dotacional de iniciativa privada justifique el interés público o social y la idoneidad de la localización y, con carácter normativo, contenga los aspectos esenciales del alojamiento concertados con la Administración, así como la prohibición de dividir horizontalmente la edificación afectada.

5 quater. En las parcelas y los edificios calificados de equipamiento comunitario de titularidad pública que no tengan asignado un destino específico o que estén calificados con el uso genérico de interés público y social, se permite implantar, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico vigente, el uso alternativo de alojamiento temporal de protección. Las condiciones de edificación de la parcela son las mismas que las establecidas para el equipamiento calificado y se pueden adaptar o modificar con arreglo a los instrumentos urbanísticos que corresponda de acuerdo con la legislación urbanística.

El uso de alojamiento temporal de protección puede ser de iniciativa privada, mediante el plan especial que justifique el interés público o social y la idoneidad de la localización y que incorpore el concierto con la administración competente en materia de vivienda que regule las condiciones de acceso y temporalidad para los colectivos destinatarios.

El uso de alojamiento temporal de protección también puede incorporarse al vuelo de las edificaciones implantadas en suelos calificados de equipamiento comunitario, siempre que el uso asignado sea compatible y previa tramitación del instrumento que corresponda, en su caso, para adaptar sus parámetros de edificación.

6. 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 debe tener en cuenta la existencia de restos arqueológicos de interés declarado, de acuerdo con lo que establece el artículo 9.3.

7. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si son comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 156. Si hay que avanzar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el mencionado artículo no es suficiente, se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, en cuyo caso la Administración adquirente se subroga en los derechos y los deberes de la persona que era propietaria.

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

9. Las infraestructuras relativas a los sistemas urbanísticos deben implantarse en los terrenos que el planeamiento urbanístico reserve con este destino. Sin embargo, estas infraestructuras pueden implantarse sin que el plan establezca la reserva previa en los siguientes casos:

a) En caso de que la legislación sectorial correspondiente regule instrumentos específicos para la ejecución de la infraestructura que sean vinculantes para el planeamiento urbanístico.

b) Las infraestructuras de equipamiento comunitario en caso de que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, se admita tanto el uso del equipamiento como otros usos de aprovechamiento privado en terrenos que tienen la condición de solar.

c) Los centros destinados a prestar servicios de interés público o social en caso de que, de acuerdo con el planeamiento, se admitan tanto el uso del equipamiento como otros usos, de aprovechamiento privado, en las construcciones a las que se refiere el artículo 47.3 o, de no estar admitido expresamente, si concurren las circunstancias del artículo 47.3 ter.

d) Los servicios técnicos en suelo no urbanizable en los supuestos a los que se refiere el artículo 48 *bis* y los que comporten exclusivamente la ejecución de obras de conexión simple de una actuación legalmente implantada en la red pública del servicio correspondiente, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 35. *Compatibilidad entre sistemas urbanísticos públicos y calificaciones de aprovechamiento privado.*

1. Los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva a sistemas urbanísticos, que la administración actuante ha obtenido o ha de obtener mediante la cesión obligatoria o la expropiación urbanísticas, deben destinarse íntegramente al uso público previsto, sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos regulado por el presente artículo.

2. El planeamiento urbanístico puede prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública sea destinado a usos distintos de los atribuidos al suelo, siempre que sean compatibles con la funcionalidad del sistema. Esta compatibilidad de usos distintos solo puede comportar una calificación urbanística de aprovechamiento privado en subsuelo si el planeamiento urbanístico ordena nuevos sistemas urbanísticos, no previstos en el planeamiento urbanístico anterior, que no son exigibles en cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística o por el planeamiento urbanístico general. En el caso del sistema viario, la calificación urbanística de aprovechamiento privado del subsuelo solo puede admitirse si dicho sistema no forma parte de la red que estructura el tejido urbano o la trama urbana.

3. El planeamiento urbanístico puede calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva construcción o del vuelo o del subsuelo de los inmuebles, por razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, así como para facilitar el acceso de los peatones en los sistemas viario y de espacios libres. La obtención de estos sistemas puede efectuarse por expropiación si el inmueble afectado no forma parte de un polígono de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

4. Si, de acuerdo con los apartados 2 y 3, el planeamiento urbanístico prevé la compatibilidad de una calificación urbanística de aprovechamiento privado y el destino a sistemas de titularidad pública del suelo, del vuelo o del subsuelo de un terreno, puede constituirse el régimen de propiedad horizontal más adecuado de entre los establecidos por la legislación civil catalana, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5. El régimen de compatibilidad regulado por el presente artículo no impide el uso privativo de los bienes de dominio público que, de acuerdo con la legislación sobre patrimonio de las administraciones públicas, no conlleva la transformación o modificación de este dominio.

Artículo 36. *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 los efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado resta clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según corresponda, y, en consecuencia, es parte integrante del sector.

2. Los índices de edificabilidad bruta, los usos y las densidades a los cuales hacen referencia los apartados 5 y 7 del artículo 58 se aplican a la superficie total de cada sector.

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

CAPÍTULO III

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 37. *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 los efectos de lo que establece el apartado 1 con respecto a la determinación del aprovechamiento urbanístico, no debe ponderarse la edificabilidad y los usos de los equipamientos públicos.

5. Al efecto de la gestión urbanística, la ponderación del aprovechamiento urbanístico en un ámbito de actuación urbanística, tanto si son sectores de planeamiento urbanístico como polígonos de actuación urbanística, se tiene que ajustar a la regla siguiente:

a) Si el ámbito de actuación urbanística comprende diversas zonas, se tiene que establecer el valor relativo homogeneizado de cada una.

b) Los valores homogeneizados a que se refiere la letra a deben 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, si procede, la reurbanización.

Artículo 37 bis. *El uso de residencia habitual y permanente de personas.*

1. El planeamiento urbanístico debe garantizar que en los municipios con una demanda residencial fuerte y acreditada el uso predominante de las viviendas sea el de residencia habitual y permanente de personas.

2. El planeamiento urbanístico en las zonas de uso residencial debe admitir siempre el tipo de uso como residencia habitual y permanente de personas, pudiendo establecerse la compatibilidad o prohibición de los demás tipos residenciales de acuerdo con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y la garantía y promoción del derecho a la vivienda.

CAPÍTULO IV

Derechos y deberes de las personas propietarias

Artículo 38. *Disposiciones generales.*

1. Los derechos y los deberes de las personas propietarias de suelo son los que establece esta Ley, en el marco de la legislación aplicable en materia de suelo, y se deben ejercer y cumplir, respectivamente, de acuerdo con las determinaciones de esta Ley en cuanto al planeamiento, la gestión y la ejecución en materia urbanística. A tales efectos, los propietarios o propietarias de suelo tienen la obligación de destinarlo al uso previsto por la ordenación urbanística, habiendo cumplido las cargas que ésta impone.

2. Los requisitos para la enajenación de fincas y para la subrogación de las nuevas personas titulares en los derechos y los deberes urbanísticos de las personas propietarias anteriores deben ajustarse a lo que establece la legislación aplicable en materia de suelo.

Artículo 39. *Régimen urbanístico del subsuelo.*

1. El subsuelo es regulado por el planeamiento urbanístico y queda sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre que estas servidumbres sean compatibles con el uso del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido. De otro modo, hay que proceder a la expropiación correspondiente.

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

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

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

a) En el caso de las áreas residenciales estratégicas, en las cuales el porcentaje se puede reducir hasta el 85%.
b) En los supuestos de modificación del planeamiento urbanístico general que establece el artículo 43.1, en los que el porcentaje es del 85%.

2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen derecho al 85% 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 licencia de edificación correspondiente, si alcanza la condición de solar. Sin embargo, 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 sean determinados por reglamento.
2. Si para la edificación de suelo urbano es necesaria la reparcelación del suelo, ésta tiene que haber sido aprobada por acuerdo que haya ganado firmeza en vía administrativa.
3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se pueden hacer constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el Registro de la Propiedad. Si se transmiten fincas en curso de edificación, las personas compradoras tienen que asumir el cumplimiento de estas condiciones; igualmente, en las escrituras de obra nueva en construcción, las personas propietarias deben explicitar la asunción de dichas condiciones o bien acreditar que las han cumplido al declarar la obra concluida. En los dos casos, se debe incorporar a las escrituras correspondientes el testimonio de las licencias de obras y, si procede, de la parcelación urbanística, o bien el pronunciamiento municipal que la declare innecesaria.

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

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano tienen derecho a ejecutar o acabar las obras de urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar, y a edificar, bajo las condiciones establecidas por esta Ley y por el planeamiento urbanístico, los solares resultantes. Los propietarios o propietarias restan sujetos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal o bien por el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.
2. Los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado tienen que acabar o completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, bajo el principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios urbanísticos, y tienen que edificar los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que hayan fijado el planeamiento urbanístico o el programa de actuación urbanística municipal.

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

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deben ceder gratuitamente a la administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de

los sectores sujetos a un plan de mejora urbana o de los polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el artículo 70.2.a, excepto en los siguientes supuestos:

a) En el caso de las áreas residenciales estratégicas, los propietarios deben ceder el suelo correspondiente al porcentaje que el plan director establezca, que puede ser de hasta el 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.

b) En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se establezca un nuevo polígono de actuación urbanística que tenga por objeto una actuación aislada de dotación a que hace referencia la disposición adicional segunda, el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación respecto al aprovechamiento urbanístico atribuido a los terrenos incluidos en la actuación, salvo que la modificación del correspondiente planeamiento incremente el techo edificable del ámbito de la actuación, en cuyo supuesto dicho porcentaje es del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico.

c) En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se incremente el techo edificable de un sector o de un polígono de actuación urbanística, los propietarios, aparte de la cesión ordinaria que correspondía al ámbito de actuación, deben ceder el suelo correspondiente al 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico.

2. Los porcentajes de cesión de suelo correspondientes al aprovechamiento urbanístico establecido por el apartado 1 se reducen a la mitad en el caso de promotores sociales que lleven a cabo viviendas de protección pública. Esta reducción debe aplicarse con los siguientes requisitos:

a) Que la totalidad del sector o polígono sea de titularidad de uno o varios promotores públicos o privados que tengan la condición de promotores sociales de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

b) Que sean sectores de uso residencial dominante.

c) Que más de la mitad del techo edificable esté destinado a vivienda de protección pública.

Esta reducción solo se aplica al aprovechamiento que corresponda a la vivienda de protección pública de alquiler o de cesión de uso con calificación permanente.

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

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

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

b) Ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito de desarrollo en que se hallen comprendidos los terrenos, con las siguientes especificidades:

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

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

c) Ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que los terrenos sean comprendidos o en los que estén adscritos para la obtención del suelo.

d) Costear y, en su caso, ejecutar y ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, con el suelo correspondiente, todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que esta recabe por las

dimensiones y las características específicas, sin perjuicio del derecho de recibir el reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a las empresas prestadoras de estos servicios, en los términos que establece la legislación aplicable. En estas infraestructuras se incluyen las de transporte público que sean necesarias como consecuencia de la movilidad generada por la actuación de que se trate. La participación en los costes de implantación de estas infraestructuras se determina de conformidad con la legislación sobre movilidad.

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

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

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

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

Artículo 45. *Deber adicional de los propietarios de suelo urbanizable delimitado.*

1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen, además de los que impone el artículo 44, el deber de ceder a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que se hallen comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.

2 y 3. **(Derogados)**

Artículo 46. *Condiciones de la cesión de suelo con aprovechamiento, reglas de emplazamiento y destinación.*

1. La administración actuante no participa en las cargas de urbanización de los terrenos con aprovechamiento urbanístico que recibe en cumplimiento del deber de cesión de suelo con aprovechamiento que prevén los artículos 43 y 45.1, los cuales se deben ceder urbanizados.

2. Corresponde a la Administración actuante fijar el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita en el proceso de reparcelación de conformidad con las reglas siguientes:

a) Cuando el suelo de cesión obligatoria, en razón de los usos del ámbito, no se pueda destinar a la construcción de viviendas de protección pública, se puede sustituir esta cesión por la de otros terrenos equivalentes fuera del ámbito de la actuación si estos terrenos están destinados a viviendas de protección pública.

b) Cuando, de acuerdo con el objeto del plan urbanístico, no haya alternativas de ordenación razonables que permitan materializar la cesión de suelo obligatoria en una o varias parcelas de resultado que se puedan adjudicar individualmente a la Administración competente, se puede sustituir esta cesión por la de otros terrenos equivalentes fuera del ámbito la actuación o, subsidiariamente, por su equivalente en techo edificado o en metálico para destinarlo a conservar, administrar o ampliar el patrimonio público de suelo y de vivienda.

c) En las actuaciones urbanísticas con reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública, el suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria se tiene que emplazar sobre la reserva mencionada, con la obligación de la Administración adjudicataria de construir las viviendas de protección pública en los plazos exigidos. Sin embargo, el emplazamiento sobre la reserva mencionada ha ser parcial cuando la Administración adjudicataria no disponga de recursos económicos suficientes para construir las viviendas, con la finalidad de poder hacerlo con los ingresos que obtenga por la enajenación del suelo de cesión obligatoria emplazado fuera de la reserva o con la

sustitución de la obligación de ceder este suelo fuera de la reserva por su equivalente en techo ya construido de las viviendas mencionadas. Si procede, la parte de la cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico que recaiga sobre suelos que no forman parte de la reserva para viviendas de protección pública se integra en el patrimonio público de suelo y de vivienda con la expresa finalidad de destinar los ingresos obtenidos para su enajenación a la construcción de las mencionadas viviendas en los suelos de reserva cedidos.

3. Los terrenos cedidos a que hace referencia la letra c del apartado 2 que estén destinados al uso de vivienda de protección pública tienen que permanecer en el patrimonio público de suelo y de vivienda de la Administración adjudicataria mientras el planeamiento urbanístico mantenga esta destinación, sin perjuicio de poder constituir un derecho real de superficie sobre estos terrenos. No obstante, la Administración titular de estos terrenos puede enajenarlos excepcionalmente en los supuestos siguientes:

a) Para transmitirlos a otra Administración titular de bienes y derechos del patrimonio público de suelo y de vivienda.
b) Para permutarlos por otros terrenos equivalentes con la misma destinación que se tengan que integrar en el patrimonio público de suelo y de vivienda.
c) Cuando sea necesario destinarlos a viviendas para el realojamiento de los afectados por la actuación urbanística en régimen de propiedad privada.

4. Deben destinarse al régimen de alquiler, derecho de superficie u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad del suelo las viviendas de protección pública construidas sobre los terrenos de titularidad pública a que se refiere el apartado 3.
5. A efectos de calcular la cesión de suelo con aprovechamiento del ámbito de actuación en el caso de las actuaciones urbanísticas a que hace referencia el apartado 3, hay que tener en cuenta que el aprovechamiento urbanístico de los terrenos afectados se corresponde con el mejor uso que asigne el planeamiento urbanístico en la reserva de viviendas de protección pública. Es decir, cuando se trate de una calificación de vivienda de protección pública genérica, se tiene que valorar según el mejor uso que permita con independencia de la obligación de la Administración adjudicataria de destinar las viviendas al régimen de alquiler.

Artículo 47. *Régimen de uso del suelo no urbanizable.*

1. Los propietarios o propietarias 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 por esta Ley, por la legislación sectorial, por el planeamiento urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.
2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
3. Está permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por los artículos 50, 50 bis y 51:

a) Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales.
b) Reconstruir y rehabilitar otras construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio y que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas o históricas.
c) Rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.
d) Reconstruir y rehabilitar construcciones agroforestales que sean del año 1956 o anteriores.
3 bis. Las construcciones a las que se refiere el apartado 3 deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo establecido en el artículo 50.2. De acuerdo con el correspondiente plan urbanístico, estas construcciones pueden reutilizarse para destinarlas a los siguientes usos:

a) De vivienda, cuando se trate de masías o casas rurales.
b) De vivienda con actividad económica de uso turístico en masías o casas rurales.

c) Hotelero, con exclusión de la modalidad de hotel apartamento.
d) De turismo rural.
e) Educación en el ocio.
f) De creación artística o de producción artesanal.
g) De ejercicio de profesiones liberales.
h) De restauración.
i) De equipamientos
j) De servicios comunitarios o corporativos.

3 ter. No obstante lo establecido en el apartado 3, las construcciones mencionadas pueden reutilizarse para destinarlas a otros usos distintos siempre que se acredite que la finca en cuestión dispone de un plan de gestión forestal o de finca aprobado y que acredite su ejecución de acuerdo con la planificación que consta.

3 quáter. En cualquier caso, los usos a los que se refieren los apartados 3 bis y 3 ter deben ser compatibles con las actividades agrarias implantadas en el respectivo entorno inmediato.

4. El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para destinarlo a las actividades o los equipamientos de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural. A este efecto, son de interés público:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen en el 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 las obras necesarias para servicios técnicos y las otras instalaciones ambientales de interés público.
e) Los equipamientos y construcciones destinadas a alojamiento de trabajadores temporeros que estén, directa y justificadamente, asociados a una o varias actividades de explotación a las que hace referencia el apartado 6.a.

5. La autorización de las actuaciones específicas de interés público a qué se refiere el apartado 4 debe 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, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, las actuaciones que se autoricen no tienen que disminuir de manera significativa la permeabilidad del suelo ni tienen que afectar de manera negativa a la conectividad territorial.

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

a) Las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, forestal, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre que estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.
b) Las construcciones destinadas a vivienda familiar que estén, directa y justificadamente, asociadas a una de las actividades de explotación a las que hace referencia la letra a.
c) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.
d) Las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.
e) Las construcciones destinadas a la actividad de camping y al aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda autorizados por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todos los casos la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

f) Las construcciones destinadas a usos auxiliares a los autorizados en las construcciones a las que se refieren las letras a y b del apartado 3.

g) Las construcciones destinadas a la ampliación de los usos de turismo rural u hoteleros autorizados en las construcciones a las que se refieren las letras *a* y *b* del apartado 3, que exigen la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

h) Excepcionalmente, las instalaciones de producción de energía mediante fuentes renovables destinadas al autoconsumo con el objetivo de dar servicio a actividades legalmente implantadas ubicadas en sectores limítrofes al suelo no urbanizable y en los que estas instalaciones no puedan ser construidas, ya sea por insuficiencia o por agotamiento del espacio disponible dentro del sector.

6 bis. Al efecto de la letra b del apartado 6, se presume que las nuevas construcciones o la reutilización de las existentes para destinarlas al uso de vivienda familiar están directa y justificadamente asociadas a una explotación rústica cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que la nueva vivienda familiar se sitúe en un municipio rural con una población inferior a cinco mil habitantes.

b) Que la persona promotora de la vivienda familiar sea un descendiente de la persona titular de una explotación rústica familiar situada en el municipio. La persona titular de la explotación rústica debe residir en esta explotación.

c) Que dicha persona promotora trabaje en la explotación u obtenga rendimientos de la misma.

d) Que esta presunción no se haya aplicado anteriormente con relación a la misma explotación.

7. La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable debe garantizar en todos los casos la preservación de este suelo con respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas, y comporta para la persona propietaria los deberes siguientes:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar este estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales de servicios, y ceder a la administración competente estas infraestructuras y el suelo correspondiente para su incorporación al dominio público, cuando tengan que formar parte de él.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras o instalaciones necesarias para dar cumplimiento al resto de condiciones que exija el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto, con respecto a la obtención de suministros, consecución de niveles de saneamiento adecuados u otros servicios.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las medidas correctoras que determine el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto con el fin de evitar la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, minorar los efectos de las edificaciones y sus usos, accesos y servicios sobre la calidad del paisaje, o para otras finalidades justificadas.

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

8 bis. La vivienda de uso turístico es compatible con el uso de vivienda familiar legalmente implantado.

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

10. **(Anulado)**

Artículo 47 bis. *Vecindarios rurales tradicionales.*

1. Los vecindarios rurales tradicionales son aquellos núcleos de población ubicados en suelo no urbanizable de municipios rurales, con antigüedad acreditada de más de 100 años, donde se sitúen construcciones destinadas a vivienda habitual sin disponer de los servicios urbanísticos básicos propios de los asentamientos urbanos.

2. Los municipios rurales, mediante su instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial, pueden delimitar los vecindarios rurales y establecer las normas para el mantenimiento de su carácter.

3. El uso principal de los vecindarios rurales tradicionales es el de vivienda. El planeamiento que los ordene puede admitir usos compatibles con el uso de vivienda, siempre y cuando estos no desvirtúen el carácter de vecindario rural tradicional.

4. Las edificaciones existentes en los vecindarios rurales tradicionales se pueden rehabilitar y ampliar y se puede admitir su división horizontal, de conformidad con las condiciones establecidas por el planeamiento que las delimite y ordene.

También se pueden admitir edificaciones de nueva planta para sustituir las edificaciones existentes y para ocupar los espacios vacíos accesibles desde la vía pública que completen el vecindario rural tradicional delimitado.

5. En el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento de planeamiento que delimite u ordene los vecindarios rurales tradicionales se debe tener en cuenta la integración paisajística y prever las medidas que sean necesarias para corregir su impacto negativo.

6. La autorización de usos y obras en los vecindarios rurales tradicionales está únicamente sometida a la tramitación de una licencia municipal. En el informe de otorgamiento de las licencias de obras correspondientes se tiene que hacer referencia específicamente a la adecuada integración paisajística.

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

1. Cuando las actuaciones específicas de interés público a las que hace referencia el artículo 47.4 se refieran a una infraestructura relativa a un sistema urbanístico y no estén previstas en el planeamiento territorial o urbanístico, se requiere la aprobación de un plan especial urbanístico autónomo que las ampare en el términos que establece el artículo 68, con las excepciones que prevé el artículo 48 bis. Con respecto al resto de actuaciones a las que hace referencia el artículo 47.4, el proyecto que las ampare debe someterse a información pública. Tanto el proyecto como, en su caso, el plan especial urbanístico que se formule, deben incluir la siguiente documentación:

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

b) Un estudio de impacto paisajístico.

c) Un estudio arqueológico y un informe del Departamento competente en materia de cultura, si la actuación afecta restos arqueológicos de interés declarado.

d) Un informe del Departamento competente en materia de agricultura si no es comprendido en un plan sectorial agrario.

e) Un informe de la administración hidráulica, si la actuación afecta acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas de conformidad con la legislación vigente, o masas de agua en mal estado o en riesgo de estarlo.

f) Un informe del Instituto Geológico de Cataluña, si la actuación afecta yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

g) Los otros informes que exija la legislación sectorial.

2. La aprobación previa de los proyectos a que se refiere el apartado 1 corresponde al ayuntamiento y la aprobación definitiva corresponde a la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que lo tiene que adoptar en el plazo de tres meses desde que se le presenta el expediente completo. En todos los casos, la resolución debe fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y minorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos y de los servicios y las infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, y también las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias, cuyo cumplimiento se debe garantizar adecuadamente. El

proyecto se puede denegar, si procede, por los motivos que establecen los apartados 3 y 4 del artículo 87. La evaluación de impacto ambiental se tramita de acuerdo con la legislación sectorial específica, cuando es preceptiva.

3. La aprobación definitiva de los proyectos de actuaciones específicas de interés público no incluidas en un plan especial urbanístico es requisito para poder tramitar las licencias o autorizaciones municipales relativas a la actuación, que, sin embargo, pueden ser tramitadas simultáneamente, condicionadas siempre a la aprobación del proyecto. No obstante, pueden establecerse por reglamento los supuestos en que, dada la escasa entidad de las obras o de la superficie de suelo afectada por la actuación, no es exigible la aprobación del proyecto. En dichos supuestos, para otorgar las correspondientes licencias o autorizaciones municipales se requiere el informe previo favorable de la comisión territorial de urbanismo que corresponda.

Artículo 48 bis. *Especificidades de los proyectos de actuación específica relativos a sistemas urbanísticos de servicios técnicos.*

1. No obstante lo dispuesto por el artículo 48.1, se autorizan mediante la aprobación de un proyecto de actuación específica aquellas actuaciones que comporten la implantación de infraestructuras relativas a un sistema urbanístico de servicios técnicos a que se refieren las letras a y b del apartado 5 bis del artículo 34, así como aquellas a las que se refiere la letra c, siempre que se trate de plantas de biogás y sus anexos destinados al tratamiento de residuos provenientes de actividades en suelo no urbanizable, atendiendo a las siguientes circunstancias:

a) Cuando no estén previstas por el planeamiento territorial o urbanístico, puede aprobarse el proyecto de actuación específica, sin que sea exigible modificar el planeamiento urbanístico ni aprobar un plan especial urbanístico autónomo para amparar la actuación, siempre que las leyes no impidan la actuación y esta no esté prohibida expresamente por dicho planeamiento.

b) Cuando estén previstas por el planeamiento territorial o urbanístico sin establecer su ordenación pormenorizada, se puede aprobar el proyecto de actuación específica con sujeción a las determinaciones del mencionado planeamiento, sin que sea exigible aprobar un plan especial urbanístico de desarrollo.

2. En relación con las actuaciones a que hace referencia el apartado 1, corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo la instrucción íntegra del procedimiento de aprobación del proyecto en una sola fase cuando afecte a más de un término municipal. En este supuesto es preceptivo solicitar a las administraciones municipales afectadas que informen sobre la actuación solicitada. Cuando la actuación haga referencia a la implantación de un parque eólico o una planta solar fotovoltaica en los términos que regula el capítulo 4 del Decreto-ley 16/2019, de 26 de noviembre de 2019, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables, la aprobación del proyecto se debe tramitar de acuerdo con este decreto-ley.

3. El plazo de vigencia de los proyectos de actuación específica tramitados de conformidad con el Decreto-ley 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables es de tres años desde la notificación de su aprobación definitiva o, a petición razonada de la persona interesada, del plazo superior que fije la comisión territorial de urbanismo competente atendidas las circunstancias concurrentes.

4. Cuando las actuaciones específicas de interés público a que hace referencia el artículo 47.4 se refieran al depósito de residuos de la construcción para la restauración morfológica o paisajística de canteras, puede autorizarse el depósito de acuerdo con requerimientos ambientales, sin que sea exigible aprobar un proyecto de actuación específica ni un plan especial ni ningún otro instrumento urbanístico análogo si la explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas en las canteras que son objeto de la restauración ya tiene un proyecto de actuación específica o un plan especial aprobado.

Téngase en cuenta que el apartado 4, añadido por la disposición final 4 de la Ley 8/2026, de 2 de julio, Ref. BOE-A-2026-17836, entra en vigor el 3 de octubre de 2026, según establece su disposición final 7.

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

1. Las determinaciones del artículo 48 se aplican también a las siguientes actuaciones en suelo no urbanizable:

a) Los proyectos de actividades y de construcciones directamente vinculadas a la explotación de recursos naturales.

b) Los proyectos de nuevas construcciones a los que se refiere el artículo 47.6.b, o la reutilización de las construcciones existentes, para destinarlas a vivienda familiar o a alojamiento de trabajadores temporeros y los proyectos a los que se refiere el apartado 2 en todos los casos en los que incorporen estos usos. En cualquier caso, estos usos deben estar directa y justificadamente asociados a la explotación rústica de que se trate o, en el caso de trabajadores temporeros, a un conjunto de estas explotaciones, y las construcciones deben constituir un conjunto integrado adecuado al medio rural. Sin embargo, no son de aplicación las determinaciones del artículo 48 cuando se trate de reutilizar construcciones existentes con dicha destinación en los supuestos del artículo 47.3. En el caso de las letras b y c del artículo 47.3 es preceptivo el informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda en el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística y su sentido desfavorable es vinculante.

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

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

e) Las construcciones destinadas a usos auxiliares a los autorizados en las construcciones a las que se refieren las letras a y b del apartado 3 del artículo 47.

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

2. Los proyectos de nuevas construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica, si superan una ocupación en planta de 5.000 m^2 o la altura de 12 m, a excepción del supuesto del inciso final del apartado 3, deben someterse al informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que debe emitirlo en el plazo de dos meses a partir de que disponga del expediente. Este informe debe referirse a los aspectos de legalidad del proyecto y al estudio de impacto e integración paisajística de la nueva construcción que el promotor del proyecto debe presentar. La licencia solamente puede otorgarse si dicho informe es favorable y, en su caso, debe fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a las que se refiere el artículo 48.2.

3. En el caso de proyectos que conlleven el establecimiento o la ampliación de actividades ganaderas, se someterán a información pública por un plazo de veinte días y al informe del departamento competente en materia de ganadería relativo al cumplimiento los requisitos de distancias y de las limitaciones a la densidad ganadera, establecidos por la normativa sobre ordenación ganadera. La licencia correspondiente sólo se puede otorgar si dicho informe es favorable. En caso que estos proyectos superen los umbrales a que se refiere el apartado 2, este informe y el proyecto tramitado se deben aportar conjuntamente con la solicitud del informe correspondiente de la comisión territorial de urbanismo que corresponda. Sin embargo, los proyectos relativos a actividades ganaderas preexistentes que, sin incrementar la capacidad productiva de las instalaciones, sólo conllevan obras para adaptar estas instalaciones a las exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia

de ganadería no requieren los informes mencionados, sino que están sujetos únicamente a licencia municipal.

Artículo 50. *Reconstrucción o rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable.*

1. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas de proyectos relativos a la reconstrucción y rehabilitación de las construcciones que establece el artículo 47.3, los proyectos, si son susceptibles de perturbar el funcionamiento normal de las explotaciones agrarias del entorno inmediato, deben incorporar en su memoria un análisis de afecciones agrarias que evalúe la incidencia del proyecto en relación con el funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes y sobre las eventuales medidas para compatibilizarlo con estas explotaciones. El ayuntamiento debe solicitar un informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería sobre las afecciones agrarias. El análisis sobre las afecciones agrarias y el informe del departamento competente en materia de agricultura y ganadería no son preceptivos en caso de que estos proyectos solamente comporten obras de conservación, de adecuación o de mejora y se mantenga el uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico.

2. El planeamiento urbanístico general o especial ha de identificar en un catálogo específico las construcciones situadas en suelo no urbanizable susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan su preservación o, si procede, su recuperación de acuerdo con lo establecido por el artículo 47.3. Los criterios paisajísticos que determinan la inclusión de las masías y casas rurales en el catálogo deben adecuarse a las determinaciones que, si procede, establece el planeamiento urbanístico o sectorial para la protección y el mejoramiento del paisaje.

3. Es preceptivo el informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda en el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística y su sentido desfavorable es vinculante en los siguientes supuestos:

a) En relación con los usos a los que se refiere el apartado 3 ter del artículo 47, si no están expresamente admitidos en el correspondiente plan urbanístico.

b) En relación con las obras a las que se refiere el apartado 1 del artículo 50 bis, de sustitución parcial o de aumento de volumen sin dar lugar a un cuerpo separado, si no están suficientemente detalladas para el otorgamiento reglado de la licencia en el correspondiente plan urbanístico.

Artículo 50 bis. *Obras y división horizontal admitidas en la reconstrucción y rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable.*

1. Son admisibles las obras de intervención sobre las construcciones a las que se refiere el artículo 47.3 que sean necesarias para destinarlas a un uso admitido. Estas obras deben respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados. Sin embargo, en cuanto a las construcciones a las que se refieren las letras a y b del citado artículo, pueden ser objeto de obras de sustitución parcial o de aumento de volumen edificado de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Deben ser necesarias para destinar la edificación a un uso admitido.

b) Deben contribuir significativamente a mejorar las condiciones de preservación y conservación de la edificación.

c) Deben guardar las debidas proporciones con el volumen original que se conserve de la edificación para que este volumen mantenga el carácter de principal.

2. Las obras de sustitución parcial o de aumento de volumen a las que se refiere el apartado 1 pueden dar lugar a un volumen edificado separado del original. En este caso, el volumen edificado separado solamente podrá destinarse a usos auxiliares al que se destine la edificación principal, salvo que este uso sea el de turismo rural u hotelero.

3. En el supuesto de la letra c del artículo 47.3, la rehabilitación de la construcción afectada puede comportar la reducción del volumen preexistente si ello es necesario para corregir su impacto ambiental o paisajístico negativo.

4. De acuerdo con el correspondiente plan urbanístico, puede admitirse la división horizontal de las construcciones a las que se refieren las letras a y b del artículo 47.3, si no se alteran las características originales, se respetan los elementos históricos principales y se realizan de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad. En ningún caso es admisible la división horizontal o cualquier otro régimen de condominio en las partes de las edificaciones destinadas al uso hotelero.

5. En la reconstrucción y rehabilitación de las masías y casas rurales de la letra a del apartado 3 del artículo 47 se pueden modificar los elementos arquitectónicos originales, siempre que no se desvirtúen las razones de la catalogación de estas construcciones, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En construcciones catalogadas por razones ambientales, paisajísticas o sociales, se pueden realizar intervenciones siempre que estén debidamente motivadas en el proyecto.

b) En construcciones catalogadas por razones arquitectónicas o históricas, únicamente pueden admitirse las intervenciones mínimas e imprescindibles que sean necesarias para destinar la construcción a un uso admitido, las cuales deben estar debidamente motivadas en el proyecto.

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

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

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

Artículo 52. *Transformación y régimen de uso del suelo urbanizable.*

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable pueden promover su transformación, de acuerdo con lo que establece el artículo 33.4.

2. El régimen de uso del suelo urbanizable no delimitado, mientras no se realice su transformación, se ajusta al régimen de utilización, disfrute y disposición establecido por el presente capítulo para el suelo no urbanizable, si bien pueden autorizarse los usos y obras provisionales descritos por el capítulo V.

3. En suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y obras regulados por el artículo 47 para el suelo no urbanizable. Con carácter provisional y transitorio pueden autorizarse los usos y obras provisionales descritos por el capítulo V.

CAPÍTULO V

Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 53. *Usos y obras de carácter provisional.*

1. En los terrenos comprendidos en suelo urbanizable delimitado y en suelo urbano no consolidado sometidos a planeamiento urbanístico derivado o en polígonos de actuación urbanística, en suelo urbanizable no delimitado y, fuera de estos ámbitos, en los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, se pueden autorizar usos y obras de carácter provisional que no prohíban la legislación y el planeamiento sectoriales o el planeamiento territorial o urbanístico, mientras no se haya iniciado el procedimiento de reparcelación, de ocupación directo o de expropiación correspondiente para la ejecución de la actuación urbanística que los pueda afectar.»

1 bis. En caso de que en los terrenos a los que se refiere el apartado 1 esté prevista la gestión del planeamiento por el sistema de actuación urbanística de reparcelación, pueden

autorizarse nuevos usos de carácter provisional a partir de la inscripción en el Registro de la propiedad del proyecto de reparcelación. Los usos autorizados no pueden tener un plazo de vigencia superior a los siete años a contar desde la fecha de inscripción del proyecto de reparcelación, y solamente pueden autorizarse en las fincas edificadas previamente al inicio del proyecto de reparcelación, de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, y siempre que no impidan la futura ejecución de sus previsiones. Las obras necesarias para el desarrollo de los usos autorizados con carácter provisional se someten al régimen establecido para las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en el acuerdo de autorización, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Solo pueden autorizarse como usos provisionales:

a) El almacenamiento o el depósito simple y mero de mercancías o de bienes muebles, y el aparcamiento de vehículos.

b) La prestación de servicios particulares a los ciudadanos.

c) Las actividades del sector primario y las actividades comerciales que estén relacionadas.

d) Las actividades de ocio, deportivas, recreativas y culturales.

e) La exhibición de anuncios publicitarios mediante paneles.

f) En las construcciones e instalaciones preexistentes en suelo urbano, los usos admitidos en la zona urbano, los usos admitidos en la zona urbanística en que estén incluidos los terrenos que ocupan.

Si estas construcciones e instalaciones están en situación de fuera de ordenación, la correspondiente autorización de usos y obras provisionales se sujeta a las determinaciones del presente artículo con las limitaciones establecidas por el artículo 108.

g) Instalaciones de generación de energía basadas en fuentes renovables, así como instalaciones de almacenaje mediante baterías.

4. No puede autorizarse en ningún caso como uso provisional el residencial ni, en suelo no urbanizable, los usos disconformes con el citado régimen de suelo.

5. Sólo pueden autorizarse como obras provisionales las vinculadas a los usos provisionales a que se refiere el apartado 3 y las vinculadas a actividades económicas preexistentes.

Estas obras deben ser las mínimas necesarias para desarrollar el uso sin omitir ninguna de las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación sectorial. La naturaleza de las obras provisionales de nueva planta no debe dificultar la restitución de los terrenos a su estado original.

6. Los terrenos de titularidad pública destinados a sistemas urbanísticos pueden ocuparse temporalmente para otros usos públicos o privados mediante instalaciones desmontables o móviles para el desarrollo de actividades de interés social o para hacer factible la ejecución de obras o la prestación servicios públicos. En el caso de sistemas en servicio, cuando la ocupación temporal deba prolongarse en el tiempo por razón de la prestación de servicios públicos, solamente puede admitirse por un período máximo de cuatro años, prorrogable justificadamente por cuatro años más como máximo, y siempre que se mantenga esencialmente la funcionalidad del conjunto del sistema.

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

1. Las solicitudes de autorizaciones o de usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 53.1, 2, 3, 4 y 5 deben contener, además de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común y en materia de régimen local, los siguientes documentos:

a) La memoria justificativa del carácter provisional de los usos y obras.

b) La aceptación por los propietarios y gestores o explotadores de los usos y obras en virtud del contrato de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico de cesar los usos y de desmontar o derribar las obras cuando lo acuerde la administración actuante, sin derecho a

percibir indemnización por este concepto ni por la finalización del contrato de arrendamiento o de cualquier otro negocio jurídico.

c) El compromiso de las mencionadas personas de reposición de la situación alterada por los usos y obras solicitados a su estado originario.

2. Si la solicitud presentada cumple los requisitos a que se refiere el apartado 1, el ayuntamiento que corresponda ha de someterlo al trámite de información pública por el plazo de veinte días y, simultáneamente, debe solicitar el correspondiente informe a la correspondiente comisión territorial de urbanismo, que la ha de emitir en el plazo máximo de dos meses. El ayuntamiento no puede autorizar los usos y obras provisionales solicitados si dicho informe es desfavorable.

3. La autorización de usos y obras provisionales queda supeditada a:

a) La constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición de la situación alterada a su estado originario, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, incluida la hipoteca unilateral y por el importe que se determine en el momento de otorgar la licencia de obras.

b) La condición resolutoria que los compromisos aceptados por los interesados sean también aceptados expresamente por los nuevos propietarios y por los nuevos gestores o explotadores de los usos y las obras en virtud de contrato de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico que les sucedan.

4. Las condiciones bajo las cuales se otorga la autorización de usos y obras provisionales, aceptadas expresamente por los destinatarios, han de hacerse constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria. La eficacia de la autorización queda supeditada a esta constancia registral.

TÍTULO TERCERO

Del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 55. *Tipos de planes urbanísticos.*

1. La planificación urbanística del territorio se lleva a cabo mediante el planeamiento urbanístico general, que es integrado por los planes directores urbanísticos, por los planes de ordenación urbanística municipal y planes de ordenación urbanística municipal rurales 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. El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general. No obstante, los planes especiales urbanísticos pueden introducir en la ordenación del planeamiento urbanístico general modificaciones específicas necesarias para el cumplimiento de sus funciones en los términos regulados por los artículos 67 y 68. En el caso de los planes de mejora urbana, es de aplicación lo establecido por el artículo 70.4.

Artículo 56. *Planes directores urbanísticos.*

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

a) Las directrices para coordinar la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal.

b) Determinaciones sobre el desarrollo urbanístico sostenible, la movilidad de personas y mercancías y el transporte público.

c) Medidas de protección del suelo no urbanizable, y los criterios para la estructuración orgánica de este suelo.

d) La concreción y la delimitación de las reservas de suelo para las grandes infraestructuras, como redes viarias, ferroviarias, hidráulicas, energéticas, portuarias, aeroportuarias, de saneamiento y abastecimiento de agua, de telecomunicaciones, de equipamientos y otras parecidas.

e) La programación de políticas supramunicipales de suelo y de vivienda, concertadas con los ayuntamientos afectados en el seno de la tramitación regulada por el artículo 83. Esta programación debe garantizar la solidaridad intermunicipal en la ejecución de políticas de vivienda asequible y de protección pública, la suficiencia y la viabilidad de estas políticas para garantizar el derecho constitucional a la vivienda y el cumplimiento de los principios que establece el artículo 3.

f) La delimitación de una o de diversas áreas residenciales estratégicas y las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución directa de estas actuaciones.

g) La delimitación y la ordenación de sectores de interés supramunicipal para la ejecución directa de actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares.

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

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

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

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

5. Los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a que hace referencia el apartado 1.f:

a) Suponen la clasificación urbanística de los terrenos como suelo urbanizable delimitado, en el caso de no tener esta clasificación de conformidad con el vigente planeamiento general municipal; pueden modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado por el planeamiento general municipal vigente, en su caso, y establecen la ordenación detallada del suelo con el nivel y la documentación propios de un plan urbanístico derivado, y también pueden incorporar la concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

b) Legitiman el inicio de la ejecución urbanística de la actuación, sin necesidad de adaptación previa del planeamiento urbanístico general municipal, la cual se tiene que llevar a cabo en los plazos que el Plan director urbanístico establezca.

c) En suelo urbano no consolidado pueden incrementar el porcentaje de aprovechamiento objeto del deber de cesión de suelo hasta el 15% del aprovechamiento del área y pueden establecer que el producto obtenido de la enajenación de este suelo se destine, total o parcialmente, a cumplir la obligación de costear la construcción de los equipamientos previstos.

d) Establecen la administración actuante y pueden fijar para la ejecución urbanística de las áreas cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora,

incluida la modalidad por sectores de urbanización prioritaria sin que, en este último caso, haga falta la declaración previa correspondiente.

6. Los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de sectores de interés supramunicipal a que se refiere el apartado 1.g:

a) Clasifican y califican el suelo y conllevan la delimitación de sectores de suelo urbanizable delimitado o de suelo urbano no consolidado. A tal fin, pueden modificar la clasificación urbanística del suelo o las condiciones de desarrollo previstas por el planeamiento urbanístico vigente.

b) Establecen la ordenación pormenorizada del suelo con el nivel y la documentación propios de un plan urbanístico derivado y las demás determinaciones propias de este instrumento.

c) Pueden incorporar la concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

d) Legitiman el inicio de la ejecución urbanística de la actuación, sin necesidad de hacer la adaptación previa del planeamiento urbanístico general municipal, la cual debe llevarse a cabo en los plazos que el plan director urbanístico establezca.

e) Especifican la administración actuante.

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 abarcar un término municipal o más de uno.

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

a) Clasificar el suelo, con vistas al establecimiento del régimen jurídico correspondiente.

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

c) Definir la estructura general que sea necesaria adoptar para la ordenación urbanística del territorio y establecer las pautas para realizar el desarrollo, sin que esta definición impida formular:

1.º Proyectos de actuación específica y planes especiales urbanísticos autónomos para implantar otros elementos integrantes de la estructura general del territorio en los términos que regulan los artículos 48 bis y 68.

2.º Proyectos amparados en las normas de aplicación directa del artículo 9 bis para implantar instalaciones de producción de energía eléctrica que, por la potencia instalada, tengan la consideración de sistema urbanístico de equipamiento comunitario de servicios técnicos.

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

3. Los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones deben reservar para la construcción de viviendas de protección pública el suelo suficiente para el cumplimiento de los objetivos definidos en la memoria social, que, como mínimo, tiene que cumplir los porcentajes del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, destinados a la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso, siguientes:

a) El suelo correspondiente al 50 % del techo en actuaciones de transformación urbanística del suelo urbanizable.

b) El suelo correspondiente al 40 % del techo en las actuaciones que se realicen en el suelo urbano no consolidado.

Quedan exentos de esta obligación mínima los planes de ordenación urbanística municipal de los municipios que por su escasa complejidad urbanística solo distinguen entre suelo urbano y suelo no urbanizable. Esta exención también se aplica a las normas de planeamiento urbanístico de los municipios rurales y los planes de ordenación urbanística municipal rurales. En caso de que se prevean reservas, se tienen que hacer de manera proporcionada y adecuada a las características del municipio y se tienen que justificar en la documentación correspondiente del instrumento de planeamiento.

Como mínimo la mitad de las reservas de suelo a que hace referencia este artículo se tienen que destinar a viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento.

4. A los efectos del cálculo de las reservas mínimas obligatorias que establece el apartado 3, es techo residencial de nueva implantación el techo destinado a vivienda, tanto de manera exclusiva como si se admite indistintamente con otros usos, que prevea el plan de ordenación urbanística municipal para los sectores de suelo urbanizable y para los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado y los sectores sujetos a planes de mejora urbana que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el artículo 70.2.a. No se considera en ningún caso techo residencial de nueva implantación y no computa en el cálculo:

a) El techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en dichos sectores o polígonos.
b) El techo de los sectores con planeamiento urbanístico derivado y con proyecto de reparcelación o aprobados definitivamente de conformidad con el planeamiento anterior, en los que rigen las determinaciones del plan urbanístico derivado aprobado.

5. Los alojamientos dotacionales integrados en el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios no computan como techo residencial a efectos del cumplimiento de los estándares de reserva mínima siguientes:

a) De vivienda de protección pública, en los términos regulados en el apartado 3 de este artículo y el apartado 3 de la disposición transitoria tercera.
b) De sistemas urbanísticos de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, en los términos regulados en los artículos 58.1.f, 5 y 7, 65.3 y 5, 70.7 y 8 y 100.

6. Las reservas para la construcción de viviendas de protección pública se tienen que emplazar evitando la concentración excesiva de este tipo de viviendas con el fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos en razón de su nivel de renta. Estas reservas tienen que atender a la diversidad de demanda de viviendas de diferentes dimensiones. El plan tiene que determinar la localización de estas reservas mediante la calificación de suelo de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado, o no consolidado no incluido en sectores de planeamiento derivado. En sectores en suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, el plan tiene que determinar el porcentaje de techo que el planeamiento derivado debe destinar a las reservas mencionadas. El planeamiento tiene que establecer los plazos para iniciar y para acabar la construcción de las viviendas.
7. La calificación del suelo que establezca el Plan de ordenación urbanística municipal o su planeamiento derivado para localizar las reservas a que se refiere el apartado 6 puede prever el destino total o parcial de la edificación a viviendas de protección pública. Este destino afecta tanto a los edificios plurifamiliares de nueva construcción, aunque conserven algún elemento arquitectónico de una edificación anterior, como los edificios plurifamiliares existentes en que se pretenda llevar a cabo obras de ampliación, de reforma general o de gran rehabilitación, u obras de ampliación o de incremento del número de viviendas, cuando dichas actuaciones edificatorias tengan por finalidad alojar mayoritariamente a nuevos residentes en las viviendas resultantes no reservadas a reubicación de realojados o para hacer efectivo el derecho de realojo de anteriores residentes o titulares.
Si la calificación del suelo permite diferentes usos, el planeamiento puede vincular el uso residencial a la condición que dichas actuaciones edificatorias destinen total o parcialmente la edificabilidad a viviendas de protección pública.
En todos los casos de destino parcial, si la calificación urbanística no concreta las unidades de vivienda sobre las que recae, el otorgamiento de la licencia de obras queda condicionado a la obtención de la calificación provisional de las viviendas con protección oficial y la primera ocupación de la edificación queda condicionada a la obtención de la calificación definitiva.
8. La calificación del suelo de vivienda de protección pública que establezca el planeamiento urbanístico tiene que concretar si se destina a la calificación genérica que permite el acceso a la vivienda en régimen de propiedad, arrendamiento u otro régimen de cesión del uso sin transmisión de la propiedad o a la calificación específica que permite sólo el acceso en régimen de arrendamiento. Es aplicable si ocurre lo que establece el artículo 57

bis en los suelos destinados a vivienda de protección pública. La calificación de vivienda de protección pública genérica o específica se tiene que hacer constar en los proyectos de reparcelación, en las declaraciones de obra nueva y en las constituciones y modificaciones del régimen de propiedad horizontal a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 57 bis. *Reservas de viviendas por pisos sin división horizontal.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal y el planeamiento derivado, de acuerdo con la memoria social y teniendo en cuenta las líneas de actuación de los planes locales de vivienda, pueden reservar suelo para la construcción de edificios de viviendas por pisos sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, destinados exclusivamente a la cesión del uso de cada piso o local susceptible de aprovechamiento independiente a terceras personas.

2. La condición de indivisibilidad se tiene que hacer constar en los proyectos de reparcelación y en las licencias de edificación.

Artículo 57 ter. *Plan de ordenación urbanística municipal rural.*

1. El plan de ordenación urbanística municipal rural es el instrumento de planeamiento destinado a los municipios rurales que presentan características de baja densidad poblacional y escasa complejidad urbanística, de acuerdo con lo que establece este artículo.

2. Los municipios rurales pueden aprobar un plan de ordenación urbanística municipal rural, con el objeto de establecer un marco de ordenación integral que garantice la preservación del paisaje rural, la prestación adecuada de servicios en la población y, si procede, la compleción del tejido urbano o el crecimiento residencial o económico de carácter moderado con la finalidad de evitar el despoblamiento.

3. El plan de ordenación urbanística municipal rural regula la ordenación urbanística municipal con el alcance mínimo siguiente:

a) La delimitación y regulación del suelo urbano con un grado de detalle suficiente para ordenar las tramas urbanas existentes y facilitar actuaciones de mejora.

b) La identificación del suelo urbanizable destinado a operaciones de compleción y crecimiento moderado que tiene que estar justificado en la memoria social, con la posibilidad de incluir la ordenación detallada.

c) La regulación del suelo no urbanizable por remisión a las determinaciones del planeamiento, territorial, sectorial y director.

4. El contenido y la documentación del plan de ordenación urbanística municipal rural puede adaptarse a la realidad territorial del municipio, de conformidad con los artículos 58 bis y 59.5, y, en todo caso, tiene el mismo valor que un plan de ordenación urbanística municipal.

5. La iniciativa para la formulación del plan de ordenación urbanística municipal rural corresponde al Pleno del Ayuntamiento correspondiente.

6. En los municipios rurales, el plan de ordenación urbanística municipal rural, de acuerdo con la memoria social del documento, puede incluir en el catálogo de masías y casas rurales el inventario de edificaciones en suelo no urbanizable, regulados en el artículo 57 quater.

Artículo 57 quater. *Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable.*

1. Los municipios rurales pueden aprobar un inventario de edificaciones existentes en suelo no urbanizable para aquellas construcciones que no tienen elementos a preservar de conformidad con el artículo 47.3. Las construcciones incluidas en este inventario, por sus características, funcionalidad y acceso, tienen que ser susceptibles de destinarse a los usos siguientes:

a) Residencia habitual y permanente de personas, siempre que la construcción forme parte de un conjunto habitado.

b) Actividades de creación artística o de producción artesanal.

c) Actividades de transformación de productos agrarios o forestales.

d) El ejercicio de profesiones liberales realizadas por personas con residencia habitual y permanente en el municipio o en la comarca.

e) Equipamientos sociales.

Para la implantación efectiva de los usos previstos en este apartado, se permite la ampliación de la construcción existente hasta una superficie construida resultante máxima de 150 m², siempre que se justifique su necesidad y se acredite documentalmente una correcta integración paisajística de acuerdo con las características del entorno.

2. La autorización de usos y obras indicados en el apartado 1 está únicamente sometida a la tramitación de una licencia municipal. En el informe municipal para el otorgamiento de las licencias de obras correspondientes se tiene que hacer referencia específicamente a la adecuada integración paisajística.

3. La aprobación del inventario corresponde al Pleno del Ayuntamiento, con la tramitación previa de un periodo de información pública de una duración mínima de un mes y la emisión del informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo competente.

4. El inventario se puede integrar en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio rural.

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

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

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

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

c) Desarrollan para cada clase de suelo la estructura general y el modelo del territorio, que se debe adecuar 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 ser considerados 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 debe responder, como mínimo, a la proporción de 20 m² por cada 100 m² de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.

Este estándar mínimo no es aplicable a los planes de ordenación urbanística municipal de municipios que tengan una población inferior a tres mil habitantes y de escasa complejidad urbanística, que solo distingan entre suelo urbano y suelo no urbanizable, con la condición de que estos planes deben efectuar una reserva de suelo que sea adecuada a las necesidades del municipio.

g) **(Derogada)**

h) Establecen las determinaciones necesarias para alcanzar una movilidad sostenible en el municipio.

i) Establecen, por medio de la agenda, cuando no tienen ningún programa de actuación urbanística, las determinaciones propias de éstos con respecto a las prioridades y a las previsiones temporales de la ejecución del plan de ordenación urbanística municipal.

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

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

b) Asignan usos detallados para cada zona.

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

d) Determinan qué valores arquitectónicos, arqueológicos, paisajísticos y medioambientales deben ser protegidos.

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

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

4. En suelo urbano consolidado, los planes de ordenación urbanística municipal precisan las rasantes y las características y trazado de las obras de urbanización. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los cuales los planes delimiten polígonos de actuación, las obras de urbanización y las rasantes han de definirse y concretarse mediante un proyecto de urbanización.

5. 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, los usos principales y compatibles, y los estándares para determinar las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos. Estos sectores pueden ser físicamente discontinuos.

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

7. En suelo urbanizable delimitado, los planes de ordenación urbanística municipal concretan la delimitación de los sectores, que pueden ser físicamente discontinuos, y, para cada uno de estos, los índices de edificabilidad bruta; la densidad máxima, que no puede superar en ningún caso las cien viviendas por hectárea; los usos principales y compatibles, y los estándares que determinan las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos. En el caso de los sectores que está previsto desarrollar de forma inmediata, pueden establecer la ordenación detallada del suelo con el nivel y documentación propios de un plan parcial urbanístico y demás determinaciones propias de este instrumento, sin necesidad de tramitarlo para desarrollar el sector si así lo determinan expresamente.

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

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

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

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

10. En el plan de ordenación urbanística municipal rural las determinaciones previstas en este artículo se pueden adaptar de acuerdo con las previsiones específicas establecidas en el artículo 58 bis.

Artículo 58 bis. *Determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal rural.*

1. El plan de ordenación urbanística municipal rural contiene las determinaciones propias del planeamiento urbanístico municipal, con el grado de detalle adecuado a sus características, e incluye como mínimo:

a) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, con especial atención a la preservación del suelo agrario, forestal y natural y a la continuidad de las actividades económicas propias del medio rural.

b) La delimitación de los ámbitos de gestión y sectores de planeamiento en suelo urbano y suelo urbanizable destinados a operaciones de compleción o crecimientos moderados cuando resulte proporcional a la escala municipal, con la posibilidad de incorporar la ordenación detallada y su desarrollo por fases.

c) El establecimiento de estándares urbanísticos de sistemas generales de espacios libres públicos y equipamientos adaptados a las necesidades reales del municipio.

d) La memoria social que justifique:

– la reserva de vivienda con protección pública y,
– si procede, la justificación del crecimiento moderado previsto.

2. Las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal rural tienen que garantizar un desarrollo equilibrado, la coherencia territorial y la prestación adecuada de servicios.

3. Si el plan de ordenación urbanística municipal rural prevé sectores de planeamiento en suelo urbano no consolidado y urbanizable a desarrollar por medio de planeamiento derivado, tiene que establecer unas reservas de suelo para destinarlas a sistemas urbanísticos para espacios libres y de equipamientos que, en conjunto, deben tener una superficie mínima equivalente a 5 m² de suelo por cada 100 m² de techo residencial. El plan de ordenación urbanística municipal rural puede prever que las cesiones obligatorias se puedan sustituir por su valor económico mediante un fondo municipal destinado a la adquisición y agrupación de espacios libres y equipamientos en emplazamientos estratégicos.

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

1. Los planes de ordenación urbanística municipal se formalizan, salvando lo que establece el apartado 2, mediante los documentos siguientes:

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

b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio y, en el caso del suelo urbano consolidado, de trazado de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de gas y de energía eléctrica, de comunicaciones, de telecomunicaciones y de saneamiento y las correspondientes a los otros servicios establecidos por el plan.

c) Las normas urbanísticas.

d) El catálogo de bienes a proteger, de acuerdo con el artículo 71.

e) La agenda y la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar.

f) La documentación medioambiental adecuada y, como mínimo, el informe medioambiental.

g) El programa de actuación urbanística municipal, si procede.

h) La memoria social, que debe contener la definición de los objetivos de producción de vivienda de protección pública en las modalidades correspondientes que esta Ley determina. Además, si el planeamiento ha incluido las reservas a que hace referencia el artículo 34.3, hay que justificarlo en la memoria social.

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

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

a) El programa de participación ciudadana que el ayuntamiento haya aplicado a lo largo del proceso de formulación y tramitación del plan para garantizar la efectividad de los derechos reconocidos por el 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 la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, en cumplimiento de la obligación de prestación del servicio de transporte colectivo urbano de viajeros y viajeras.

d) El informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, y la ponderación del impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

4. La agenda a que se refiere el apartado 1.e, si no hay un programa de actuación urbanística municipal, se actualiza cada seis años por acuerdo del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública. Este acuerdo debe publicarse en el boletín oficial correspondiente y se debe comunicar a la comisión territorial de urbanismo competente.

5. En el caso del plan de ordenación urbanística municipal rural, la documentación se puede adaptar proporcionalmente a su complejidad, manteniendo el contenido esencial, y tiene que incluir como mínimo:

a) Memoria urbanística sintética, con descripción de la realidad territorial, las dinámicas rurales, la morfología urbana y los criterios generales de ordenación.

b) Memoria social, con el análisis demográfico, las necesidades de vivienda y la justificación de las reservas de vivienda con protección pública.

c) Estudio de movilidad y accesibilidad adecuado a las características y la escala del municipio.

d) Normas urbanísticas, que regulen los usos, las condiciones de edificación, los criterios de integración paisajística y las condiciones de intervención sobre las edificaciones incluidas en el inventario.

e) Planos de clasificación y ordenación.

f) Documentación ambiental de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 60. *Programas de actuación urbanística municipal.*

1. Los programas de actuación urbanística municipal son la expresión de las políticas municipales de suelo y de vivienda y contienen las previsiones y los compromisos asumidos para el desarrollo de los planes de ordenación urbanística municipal correspondientes con respecto 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 tienen que evaluar y atender las necesidades de suelo y de vivienda de los municipios y, si procede, de suelo para usos industriales y actividades productivas, y tienen que acreditar que son coherentes con los planes territoriales o directores que los afectan. Asimismo, tienen que determinar qué iniciativa, la pública o la privada, es preferente para la promoción del planeamiento urbanístico derivado, y pueden establecer, si procede, una reserva para la iniciativa pública a lo largo de un plazo concreto, que no puede superar los seis años.

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

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

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

documentación que sea pertinente. Los programas de actuación urbanística municipal no pueden alterar la clasificación del suelo no urbanizable.

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

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

8. Los programas de actuación urbanística municipal deben concretar y distribuir las reservas de suelo que el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente determine en cumplimiento de lo que dispone el artículo 57.3 y en los términos de éste, si el plan de ordenación urbanística municipal no lo hace.

9. Los programas de actuación urbanística municipal deben establecer plazos para la ejecución de las obras de urbanización, pueden fijar plazos para la edificación de los solares, delimitar áreas tanto para el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto como para la aplicación de programas de rehabilitación de edificios, definir sectores de urbanización prioritaria, incluir las reservas de terrenos reguladas por el artículo 158 y establecer las medidas pertinentes para la adecuada culminación urbanística de las urbanizaciones existentes.

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

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

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

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

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

a) La memoria razonada de los objetivos que persiguen y de las medidas y los medios programados para alcanzarlos, 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, que debe contener un informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

e) Los estudios complementarios que se precisen.

f) Los planos de información, de delimitación y de esquemas de integración urbana de las actuaciones y, si procede, los planos de ordenación y las normas para aplicarlos.

g) Los documentos que sean necesarios, si procede, para los supuestos a que se refieren los apartados 5 a 9 del artículo 60.

2. La memoria a que se refiere 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 por el artículo 63 y en los supuestos de pérdida de vigencia.

Los municipios rurales pueden aprobar inicialmente y definitivamente, con el informe preceptivo y vinculante de la comisión territorial de urbanismo correspondiente, normas de planeamiento urbanístico con el fin de delimitar y calificar el suelo urbano y el suelo no urbanizable con carácter indefinido o bien solicitar al departamento competente en materia de urbanismo la elaboración y aprobación de las mismas también con carácter indefinido. Eso no obsta para que, en cualquier momento, el municipio afectado pueda proceder a la formulación y tramitación de un plan de ordenación urbanística municipal ordinario o rural.

2. Las normas de planeamiento urbanístico, además de lo que dispone el apartado 1, pueden complementar las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal. En este caso, las normas se pueden referir a una pluralidad de municipios, y también pueden establecer determinaciones de interés supramunicipal, con vistas a satisfacer objetivos establecidos en el planeamiento territorial o en las directrices de un plan director urbanístico.

3. Con la finalidad de complementar un plan 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 totalmente o parcialmente por el plan de ordenación urbanística municipal, habiendo concedido audiencia al ayuntamiento afectado y una vez visto el informe de la Comisión de Territorio de Cataluña, debe requerir el ayuntamiento para que proceda, en los plazos que se fijen, a formular y tramitar la modificación o la revisión correspondiente del plan. En caso de incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos, el consejero o consejera tiene que someter al Gobierno la adopción de los acuerdos que procedan, de entre los regulados por el artículo 63.

4. Corresponde al departamento competente en materia de urbanismo o al municipio rural correspondiente 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 se tienen que redactar con el grado de precisión adecuado al plan que complementan o suplen, de conformidad con los preceptos correspondientes de esta ley.

En el supuesto previsto en el segundo párrafo del apartado 1, el contenido de las normas de planeamiento urbanístico de los municipios rurales se puede limitar a las determinaciones y la documentación necesarias para permitir la gestión del suelo.

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, una vez visto el informe de la Comisión de Territorio 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 por los artículos 73 y 74, en todo su ámbito o en parte de éste, y acordar su modificación o revisión.

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

4. Las facultades atribuidas al Gobierno por este artículo se aplican también en los supuestos a que se refiere el artículo 190.2 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 urbanístico sea aplicado a uno o más de uno de los destinos posibles, sin disminución final de la superficie de cada uno.

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 abarcan, de conformidad con el régimen del suelo urbanizable.

2. A los efectos de lo que establece el apartado 1, los planes parciales urbanísticos:

a) Califican el suelo.

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

c) Señalan las alineaciones y las rasantes.

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

e) Pueden precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas a que hace referencia el apartado 2 del artículo 72. En este caso, el plan tiene que definir las obras con el grado suficiente de detalle para permitir la ejecución inmediata, evaluar el coste y prever las etapas de ejecución para cada polígono de actuación urbanística y tiene que establecer unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio que los proyectos de urbanización complementarios los concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se pueden concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

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

g) Prevén la localización concreta de los terrenos donde se tiene que materializar, si procede, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con esta Ley y el planeamiento general, y establecen los plazos obligatorios en los cuales la administración actuante y las personas propietarias adjudicatarias de suelo destinado a vivienda de protección pública tienen que iniciar y acabar la edificación de dichas viviendas.

3. En los sectores de uso residencial, los planes parciales urbanísticos han de reservar suelo para sistemas, como mínimo, en las proporciones siguientes:

a) Para zonas verdes y espacios libres públicos, 20 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable, con un mínimo del 10% de la superficie del ámbito de actuación urbanística.

b) Para equipamientos de titularidad pública, el valor inferior resultante de las proporciones siguientes: 20 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo o 20 m^2 de suelo por cada vivienda; con un mínimo, en todos los casos, del 5 por ciento de la superficie del ámbito de actuación urbanística, además del suelo destinado a servicios técnicos, si procede.

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

5. En los sectores en que se admite tanto el uso residencial como otros usos, los estándares se computan independientemente en función de los diferentes usos si la zonificación establece la destinación concreta a cada uno de estos usos. Se deben aplicar,

en todos los casos, las reservas que se establecen para el uso residencial cuando la regulación de la zona admite indistintamente usos residenciales y no residenciales.

6. Los ayuntamientos, con ocasión de la tramitación de un plan parcial urbanístico que precise las obras de urbanización básicas, o con ocasión de la tramitación del proyecto de urbanización, deben concretar las características del mobiliario urbano, el arbolado, el ajardinamiento, el pavimento de las aceras, el tipo de bordillos y de alumbrado y la señalización, de acuerdo con las prescripciones municipales pertinentes, a fin de posibilitar la valoración y el costeo ulterior a cargo de las personas propietarias afectadas.

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

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

a) La memoria, y los estudios justificativos y complementarios.

b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, si procede, de detalle de la urbanización.

c) Las normas reguladoras de los parámetros de uso y de edificación del suelo.

d) La evaluación económica y financiera, que debe contener el estudio y justificación de su viabilidad y un informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

e) El presupuesto de las obras y los servicios.

f) El plan de etapas.

g) La división poligonal, si procede.

h) La justificación que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.

i) La documentación medioambiental pertinente y, como mínimo, el informe medioambiental.

j) La justificación que se adecúa al programa de actuación urbanística municipal, si procede.

2. Los planes parciales urbanísticos que se refieran a ámbitos no delimitados previamente como sectores por el planeamiento urbanístico general deben contener una justificación específica de la adecuación de la promoción a lo que establecen los apartados 1.d, 1.e y 8 del artículo 58, y se tienen que promover y tramitar con la denominación de planes parciales urbanísticos de delimitación.

Artículo 67. *Planes especiales urbanísticos de desarrollo.*

1. En desarrollo de las previsiones del planeamiento territorial o del planeamiento urbanístico general, pueden aprobarse planes especiales urbanísticos si son necesarios para alcanzar las finalidades siguientes:

a) La protección del medio rural y del medio natural.

b) La protección de bienes catalogados.

c) El desarrollo del sistema urbanístico de comunicaciones y sus zonas de protección.

d) El desarrollo del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios. Si el planeamiento urbanístico general no lo hace, pueden concretar el uso del equipamiento comunitario y la titularidad pública o privada.

e) El desarrollo del sistema urbanístico de espacios libres públicos.

f) La ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.

g) La identificación y la regulación de las masías, casas rurales y otras edificaciones a que se refieren los artículos 47.3 y 50.

h) Las actuaciones específicas en suelo no urbanizable a que se refiere el artículo 47.4.

i) La implantación de obras y usos relacionados con la actividad de camping y con el aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda previstos expresamente en el plan de ordenación urbanística municipal.

j) La implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.

k) Delimitación y ordenación de los vecindarios rurales tradicionales en municipios rurales.

l) Cualquier otra finalidad análoga.

2. Los planes especiales urbanísticos de desarrollo previstos expresamente en el planeamiento territorial o en el planeamiento urbanístico general han de ajustar sus determinaciones a las del plan que desarrollan.

3. Los planes especiales urbanísticos de desarrollo no previstos expresamente en el planeamiento territorial o en el planeamiento urbanístico general no pueden sustituir en ningún caso el plan de ordenación urbanística municipal en su función de ordenación integral del territorio, por lo que no pueden alterar la clasificación del suelo ni pueden modificar los elementos fundamentales de la estructura general definidos por este planeamiento; en cambio pueden alterar otras determinaciones del planeamiento urbanístico general y establecer las limitaciones de uso que sean necesarias para alcanzar la finalidad que los justifica.

Artículo 68. *Planes especiales urbanísticos autónomos.*

1. Pueden aprobarse planes especiales urbanísticos autónomos para implantar en el territorio infraestructuras no previstas en el planeamiento territorial o urbanístico relativas a los sistemas urbanísticos de comunicaciones o de equipamiento comunitario, de carácter general o local, salvo que la legislación sectorial aplicable a estas infraestructuras regule instrumentos específicos para ejecutarlas vinculantes para el planeamiento urbanístico.

2. Los planes especiales urbanísticos autónomos, además de las facultades que el artículo 67.3 determina para los planes especiales urbanísticos de desarrollo no previstos expresamente en el planeamiento territorial o urbanístico, pueden calificar el suelo necesario para la implantación de la infraestructura como sistema urbanístico, de carácter general o local, sin posibilidad, sin embargo, de alterar la calificación del suelo reservado por este planeamiento para sistemas urbanísticos generales.

Artículo 69. *Determinaciones y documentación de los planes especiales urbanísticos.*

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

2. Los planes especiales urbanísticos autónomos deben calificar como sistema urbanístico, general o local, los terrenos vinculados a las infraestructuras que ordenan y deben establecer las demás determinaciones necesarias para su adecuado funcionamiento. La documentación de estos planos ha de contener el análisis de las distintas alternativas de emplazamiento planteadas y la justificación de la opción escogida y del cumplimiento de los requisitos que legitiman la aprobación del plan.

Artículo 70. *Planes de mejora urbana.*

1. Los planes de mejora urbana tienen por objeto:

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

b) En el suelo urbano consolidado, de completar o acabar la urbanización, en los términos señalados por 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 reforma interior, la remodelación urbana, la transformación de usos, la reurbanización o completar el tejido urbano pueden:

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

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

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

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

b) El uso del subsuelo, vinculado al uso público y a la prestación de servicios públicos, de acuerdo con lo que establece el artículo 39.

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

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

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

7. Se aplica a los planes de mejora urbana lo que establecen los artículos 65 y 66 para los planes parciales urbanísticos, a excepción de lo que disponen los apartados 3 y 4 del artículo 65 en cuanto a la reserva de suelo.

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

Artículo 71. *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 deben incluir en un catálogo los bienes que haya que proteger. Los catálogos, junto con las normas específicas, y de acuerdo con las categorías establecidas por la legislación sectorial aplicable, son parte integrante de la documentación imperativa del plan urbanístico correspondiente.

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

Artículo 72. *Proyectos de urbanización.*

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

2. Los proyectos de urbanización pueden hacer referencia a todas las obras de urbanización o únicamente a las obras de urbanización básicas, que comprenden las relativas al saneamiento, incluyendo los colectores de aguas pluviales, los colectores de aguas residuales y las actuaciones adecuadas relacionadas con la depuración de aguas residuales; la compactación y la nivelación de terrenos destinados a calles o vías, incluyendo el paso peatonal, y las redes de suministro y distribución de agua, de energía eléctrica y de conexión en las redes de telecomunicaciones. Si el proyecto de urbanización hace referencia

sólo a las obras de urbanización básicas, se debe completar posteriormente con uno o diversos proyectos de urbanización complementarios.

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

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

5. Cuando se pretenda la ejecución de las obras por fases, el proyecto de urbanización debe prever justificadamente esta contingencia. En este sentido, se entiende por fase la parte del polígono de actuación urbanística que, después de que sean ejecutadas las obras que comprende, pueden entrar en servicio inmediatamente porque no dependen funcionalmente de las obras pendientes de ejecución en el resto del polígono y permiten alcanzar la condición de solar en las parcelas resultantes.

CAPÍTULO II

Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Sección primera. Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 73. *Suspensión de tramitaciones y de licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de las figuras del planeamiento urbanístico pueden acordar, con la finalidad de estudiar la formación o la reforma, de suspender la tramitación de planes urbanísticos derivados concretos y de proyectos de gestión urbanística y de urbanización, como también de suspender el 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 de otras autorizaciones municipales conexas que establezca la legislación sectorial. Sin embargo, no se puede adoptar la suspensión de la tramitación de licencias mencionada para la implantación de instalaciones de producción de energías renovables o de almacenaje con carácter general para todo el municipio.

2. La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico obliga a la administración competente a acordar las medidas enunciadas por el apartado 1, en los ámbitos en que las nuevas determinaciones comporten una modificación del régimen urbanístico. La administración competente también puede acordar dichas medidas en el caso de que se pretenda alcanzar otros objetivos urbanísticos concretos, los cuales deben ser explicitados y justificados.

3. Los acuerdos de suspensión de tramitaciones y de licencias a qué hacen referencia los apartados 1 y 2 debe publicarse en el boletín oficial correspondiente, y se tienen que referir, en cualquier caso, a ámbitos identificados gráficamente. En la información pública del instrumento de planeamiento urbanístico a que se refieren las suspensiones acordadas, se debe dar cumplimiento a lo que establece el artículo 8.5.a.

Artículo 74. *Plazo de suspensión de tramitaciones y de licencias.*

1. Los efectos de la suspensión de tramitaciones y de licencias para ámbitos determinados no pueden durar más de un año en el caso regulado por el apartado 1 del artículo 73, o de dos años en el caso de acumulación de los supuestos regulados por los apartados 1 y 2 del artículo 73. Si no se ha adoptado ningún acuerdo de suspensión con anterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, la suspensión regulada por el apartado 2 del artículo 73 puede tener una duración máxima de dos años.

2. Una vez agotados los efectos del acuerdo de suspensión, no se puede adoptar ninguno de nuevo, para el mismo ámbito y para idéntica finalidad, hasta que no habrán transcurrido tres años desde la fecha de agotamiento de los efectos.

Artículo 75. *Consulta previa al desarrollo del suelo urbanizable.*

1. Las personas interesadas pueden formular avances de un plan parcial urbanístico de delimitación, para consultar la viabilidad de la futura formulación y para que sirvan de orientación a la hora de hacer la redacción.

2. Los avances a 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 tiene que emitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses desde la presentación. En el plazo de diez días de haber-se emitido el informe, el avance debe someterse a consulta del órgano competente para la aprobación definitiva, que tiene que emitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses desde la solicitud.

3. Los informes a que se refiere el apartado 2 tienen efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes, y tienen que expresar las observaciones que los órganos que los emiten consideren adecuadas, en el marco de las competencias respectivas, o bien, si procede, las razones que fundamenten la inviabilidad de la propuesta. La falta de notificación de dichos informes una vez transcurrido un mes de la conclusión de los plazos establecidos para la emisión comporta la conformidad del órgano de que se trate hacia el contenido de la consulta formulada, sin perjuicio de la tramitación ulterior del plan parcial urbanístico de delimitación.

4. En caso de que el planeamiento urbanístico general municipal no esté adaptado a los objetivos de equilibrio del planeamiento territorial parcial, es obligatoria la consulta previa del avance del plan al que se refiere este artículo en relación con los planes parciales urbanísticos que desarrollen el suelo urbanizable delimitado o no delimitado. A tal fin, el avance del plan debe evaluar la transformación urbanística del suelo de conformidad con la legislación urbanística y si esta transformación se adecua a los objetivos de equilibrio mencionados atendiendo tanto a los suelos ya transformados como a los suelos pendientes de transformación.

Sección segunda. Atribución de competencias sobre el planeamiento urbanístico

Subsección primera. Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 76. *Formulación de figuras del planeamiento urbanístico general.*

1. Corresponde formular los planes directores urbanísticos a las entidades y organismos que determine la Comisión de Territorio de Cataluña, con la participación de los ayuntamientos afectados de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.

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 el órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo, de oficio, en los supuestos especificados por los artículos 62 y 63, o a propuesta de los ayuntamientos.

Artículo 77. *Formulación de figuras del planeamiento urbanístico plurimunicipal.*

1. La formulación de planes de ordenación urbanística plurimunicipales puede tener lugar:

a) Porque lo establece el planeamiento territorial o los planes directores urbanísticos.

b) Por el acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados.

c) Si falta el acuerdo unánime de los ayuntamientos afectados, por acuerdo del Gobierno, previo informe de la Comisión de Territorio de Cataluña y el 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 es emitido en sentido favorable a la formulación.

2. El acuerdo de formulación de un plan de ordenación urbanística plurimunicipal al amparo de lo que dispone la letra c del apartado 1 ha de determinar el organismo que lo tiene que redactar y la proporción en que los municipios incluidos tienen que contribuir a los gastos.

3. Los ayuntamientos comprendidos en el ámbito de un plan de ordenación urbanística plurimunicipal formulado al amparo de la letra c del apartado 1 deben participar en su redacción y tienen que asumir las obligaciones que éste comporte.

4. La formulación de un plan de ordenación urbanística plurimunicipal no obsta para que cada uno de los ayuntamientos comprendidos en él pueda formular y tramitar, si procede, el propio programa de actuación urbanística municipal, cuya aprobación definitiva corresponde al órgano que establecen, según proceda, los artículos 79 y 80.

5. Diversos ayuntamientos de una comarca pueden acordar, si carecen de programas de actuación urbanística municipal propios, o en sustitución de los que tengan, formular programas de actuación urbanística que abarquen la totalidad o una 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 que se refiere el apartado 2.

6. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los programas de actuación urbanística a que se refiere el apartado 5 corresponden al consejo comarcal pertinente, que simultáneamente tiene que conceder audiencia, en el plazo de un mes, a cada uno de los municipios afectados.

7. En el supuesto de que se formule un programa de actuación urbanística de ámbito comarcal, la aprobación inicial y la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico derivado recogido por el programa corresponden al consejo comarcal.

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

Artículo 78. *Formulación del planeamiento urbanístico derivado.*

1. Corresponde formular los planes especiales urbanísticos de desarrollo, 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 por el artículo 101.

2. En el caso de los planes especiales urbanísticos autónomos a que se refiere el artículo 68, corresponde su formulación a la administración que tenga a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a las infraestructuras que ordenan o, en el caso de infraestructuras de titularidad privada, a la persona titular.

Subsección segunda. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 79. *Funciones de la Comisión de Territorio de Cataluña.*

Corresponde a la Comisión de Territorio de Cataluña la aprobación definitiva de:

a) Los planes directores urbanísticos y las normas de planeamiento urbanístico.

b) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal, si se refieren a municipios de más de 50.000 habitantes o capitales de comarca.

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

Primero. Si se trata de un plan de ordenación urbanística o de un programa de actuación urbanística municipales tramitados por una comisión territorial de urbanismo.

Segundo. Si se trata de un plan de ordenación urbanística o de un programa de actuación urbanística municipales que comprenda algún municipio de más de 50.000 habitantes o capital de comarca.

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

d) Los planes parciales urbanísticos de delimitación, si es competente, de acuerdo con lo establecido por las letras b o c, para aprobar el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal.

e) Los planes especiales urbanísticos autónomos a que se refiere el artículo 8. Si en el plazo de audiencia establecido por el artículo 85.8, el ayuntamiento afectado manifiesta disconformidad con el emplazamiento escogido para implantar una infraestructura o elemento de interés supramunicipal, salvo que dicho emplazamiento venga predeterminado por una decisión del Gobierno, la resolución definitiva del expediente debe adoptarse previo informe del departamento competente por razón de la materia con el fin de ponderar los intereses públicos que concurren.

Artículo 80. *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, incluidos los rurales, los programas de actuación urbanística municipal y las normas de planeamiento urbanístico en los supuestos de suspensión determinados por el artículo 63 y en los supuestos de pérdida de vigencia, cuya aprobación definitiva no corresponda a la Comisión de Territorio de Cataluña, y en las normas de planeamiento urbanístico de municipios rurales cuando este haya optado por la elaboración y aprobación por el departamento competente en materia de urbanismo.

b) Los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos en el caso de que los entes locales no tengan atribuida o no deban ejercer esta competencia, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

c) Los planes especiales urbanísticos de desarrollo, salvo los que corresponde aprobar a los ayuntamientos de conformidad con el artículo 81.

d) Los planes y los programas urbanísticos plurimunicipales cuya aprobación definitiva no corresponda a la Comisión de Territorio de Cataluña.

e) Los planes parciales urbanísticos de delimitación que no corresponda aprobar a la Comisión de Territorio de Cataluña. .

Artículo 81. *Competencias de los ayuntamientos.*

1. Corresponde a los ayuntamientos, sin perjuicio de lo que establece el artículo 77.7, una vez visto el informe de la comisión territorial de urbanismo competente, la aprobación definitiva de:

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

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

c) Los planes de mejora urbana a que hace referencia el artículo 70.4, in fine, siempre y cuando el municipio tenga un plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal y que no se alteren ni los usos principales, ni los aprovechamientos y las cargas urbanísticas, ni la estructura fundamental del planeamiento urbanístico general.

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

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

f) Normas de planeamiento urbanístico de los municipios rurales cuando no hayan optado por la elaboración y aprobación por el departamento competente en materia de urbanismo.

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

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

Sección tercera. Plazos de formulación y procedimiento de tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 82. *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 que fije el planeamiento territorial, el plan director urbanístico o bien, en su defecto, a la Comisión de Territorio de Cataluña.

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

3. En el caso de que los planes a que se refieren los apartados 1 y 2 no se redacten en los plazos establecidos, a la Comisión de Territorio de Cataluña puede disponer que sean redactados por el órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo, si los órganos competentes incumplen el requerimiento pertinente.

4. En cualquier caso, los ayuntamientos y los otros órganos competentes pueden encomendar la formulación de los planes a que se refieren los apartados 1 y 2 a el órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo y pueden encomendar la tramitación a la comisión territorial de urbanismo competente.

Artículo 83. *Tramitación de los planes directores urbanísticos.*

1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los planes directores urbanísticos corresponden a la Comisión de Territorio de Cataluña. En todos los 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 un plazo de un mes. Una vez acabado el plazo de información pública, los planes deben someterse, también por un mes, al trámite de información a los entes locales comprendidos en el ámbito territorial respectivo.

3. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan director urbanístico, se debe solicitar un 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 uno más largo.

4. Las personas físicas o jurídicas privadas pueden presentar propuestas para la formulación de los planes directores urbanísticos a los que se refiere el artículo 56.1.g. A tal efecto, la propuesta debe incorporar los siguientes documentos:

a) La memoria justificativa del interés territorial de la actuación y de su viabilidad técnica y económica atendiendo a los usos existentes o previstos en el entorno.

b) Los planos de emplazamiento y delimitación del ámbito de la actuación.

c) El esbozo de los planos de ordenación de la actuación.

En el plazo de tres meses a contar desde la presentación de la propuesta, la Comisión de Territorio de Cataluña debe decidir justificadamente si asume o no la iniciativa en la formulación del plan; si la asume, debe determinar a quien corresponde su elaboración. Previamente a la decisión, es preceptivo solicitar a los ayuntamientos afectados, y al Área Metropolitana de Barcelona si el alcance del plan afecta a algún municipio de este ámbito, que informen en el plazo de un mes sobre los efectos que podría tener la propuesta de plan en relación con los intereses públicos urbanísticos del municipio.

Transcurrido el plazo de tres meses, si el departamento competente en materia de urbanismo no ha notificado la resolución adoptada al respecto, se entiende que no asume la iniciativa. Si la Comisión asume la iniciativa en la formulación del plan, debe solicitarse de nuevo el informe de los municipios afectados antes de su aprobación inicial.

Artículo 84. *Tramitación de las normas de planeamiento urbanístico.*

1. La aprobación inicial y definitiva de las normas de planeamiento urbanístico corresponde a la comisión territorial de urbanismo competente en los supuestos de suspensión determinados por el artículo 63 y en los supuestos de pérdida de vigencia, de oficio o a propuesta de los entes locales, a menos que el ámbito territorial de las normas afecte a más de una comisión, en cuyo caso corresponde a la Comisión de Territorio de Cataluña.

También corresponde a la comisión territorial de urbanismo competente la aprobación inicial y definitiva de las normas de planeamiento urbanístico en los supuestos de municipios rurales del artículo 62.1 cuando los municipios hayan solicitado al departamento competente en materia de urbanismo la aprobación de las mismas.

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, en los supuestos de suspensión determinados por el artículo 63 y en los supuestos de pérdida de vigencia, se ajustan a lo que establece el artículo 85 para la tramitación de los planes de ordenación urbanística municipal, salvo que, por razones de urgencia apreciadas por el Gobierno, una vez visto el informe previo de la Comisión de Territorio de Cataluña, y habiendo escuchado a los entes locales afectados, la Comisión de Territorio de Cataluña acuerde la entrada en vigor de las normas prescindiendo de dichos trámites, en cuyo caso deberá fijar un plazo concreto de vigencia, dentro del cual deberán cumplirse adecuadamente los trámites mencionados.

3. Los municipios rurales, en el supuesto del segundo párrafo del artículo 62.1, pueden aprobar inicialmente y definitivamente normas de planeamiento urbanístico, con el informe preceptivo y vinculante de la comisión territorial de urbanismo correspondiente. El expediente se tiene que someter a información pública por plazo de un mes y, si procede, el expediente tiene que contener el documento ambiental estratégico.

Artículo 85. *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 y de los planes urbanísticos derivados que afectan al territorio de un único municipio corresponden, sin perjuicio de lo que establece el apartado 3, al ayuntamiento correspondiente. En el caso de los planes urbanísticos derivados en que la competencia de aprobación definitiva corresponda al ayuntamiento, se puede adoptar 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 que establece el artículo 77.7, 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, una vez visto el informe de las comisiones territoriales de urbanismo competentes afectadas, si el ámbito territorial del plan afecta más de una y más de una comarca.

d) Los ayuntamientos, en los supuestos a que se refiere el artículo 77.8, salvo que, habiendo sido formulado el plan a instancia de parte interesada, no haya acuerdo entre los ayuntamientos afectados, en cuyo caso el órgano competente es el que corresponda de los mencionados en las letras a, b y c.

3. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los planes especiales urbanísticos de desarrollo y autónomos que tengan por objeto la implantación de sistemas urbanísticos de interés supramunicipal corresponden:

a) A la administración que los ha redactado, si tiene atribuidas competencias urbanísticas de tramitación o de aprobación de planes.

b) A la comisión territorial de urbanismo competente, en el resto de los casos, salvo que el ámbito territorial del plan afecte a más de una comisión, en cuyo caso la aprobación inicial y la definitiva corresponden a la Comisión de Territorio de Cataluña.

4. Los planes de ordenación urbanística municipal y los planes urbanísticos derivados, una vez se ha acordado la aprobación inicial, deben ponerse a información pública, por un plazo de un mes. Los edictos de convocatoria de la información pública deben enviarse 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, hay que solicitar un informe a los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales, los cuales lo tienen que emitir en el plazo de un mes, salvo que una disposición autorice uno más largo.

6. **(Derogado).**

7. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan de ordenación urbanística municipal, se debe conceder audiencia a los ayuntamientos cuyo ámbito territorial confine con el del municipio que es objeto del plan.

8. Si un plan de ordenación urbanística municipal o un plan urbanístico derivado no es tramitado por el ayuntamiento afectado, ha de darse audiencia a este ayuntamiento por un plazo de un mes, simultáneamente al trámite de información pública.

9. En el supuesto de tramitación simultánea de diversas 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 la figura superior.

Artículo 86. *Tramitación de los planes parciales urbanísticos de delimitación.*

Los planes parciales urbanísticos de delimitación se sujetan a la misma tramitación que se sigue para los planes de ordenación urbanística municipal, salvo lo que establece el artículo 85.7.

Artículo 86 bis. *Procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos a la misma de acuerdo con la legislación en materia de evaluación ambiental de planes y programas se integra en el procedimiento de elaboración de los planes urbanísticos, de conformidad con la presente ley y con el reglamento que la desarrolla. Esta integración, de acuerdo con la legislación en materia de evaluación ambiental de planes y programas, conlleva necesariamente las siguientes actuaciones:

a) La elaboración, por el órgano o la persona que promueva el plan, de un informe de sostenibilidad ambiental preliminar y la entrega de este informe al órgano ambiental para que emita el documento de referencia, habiendo efectuado las consultas necesarias. El órgano promotor del plan puede realizar estas consultas si forma parte de la Administración de la Generalidad y lo comunica previamente al órgano ambiental. La comisión territorial de urbanismo competente ha de elaborar el informe territorial y urbanístico sobre el avance del plan, y remitirlo al órgano competente en materia ambiental para que lo incorpore al documento de referencia.

b) La elaboración, por el órgano o la persona que promueva el plan, de un informe de sostenibilidad ambiental de acuerdo con el documento de referencia.

c) El trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, conjuntamente con el trámite de información pública del plan aprobado inicialmente, por un período mínimo de cuarenta y cinco días.

d) La elaboración, por el órgano o la persona que promueva el plan, de la memoria ambiental, con el acuerdo del órgano ambiental.

e) La toma en consideración, en la aprobación definitiva del plan, del informe de sostenibilidad ambiental, de la memoria ambiental y del acuerdo del órgano ambiental, mediante una declaración específica en la que, si hubiera discrepancias con los resultados de la evaluación ambiental, hay que justificar los motivos y las medidas adoptadas.

f) La publicidad del plan aprobado definitivamente, que debe cumplir los requisitos derivados del artículo 28 de la Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas.

2. El procedimiento de decisión previa de evaluación ambiental de los planes urbanísticos que estén sometidos al mismo de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/2009 se rige por lo establecido por los artículos 15 y 16 de dicha ley, salvo que el promotor considere que el plan debe someterse a la evaluación ambiental. En este caso, se sigue directamente el procedimiento de evaluación ambiental.

3. En caso de que el plan urbanístico establezca actuaciones ejecutables directamente sin requerir el desarrollo de proyectos de obras posteriores y se tenga que someter al procedimiento de declaración de impacto ambiental, el estudio de impacto ambiental debe ser incorporado al plan y debe ser sometido a información pública conjuntamente con este. La declaración de impacto ambiental debe efectuarse, según corresponda, antes de la aprobación provisional o antes de la aprobación definitiva del expediente.

Artículo 87. *Informe de las comisiones territoriales de urbanismo en la tramitación del planeamiento urbanístico derivado de aprobación municipal y comarcal.*

1. Una vez los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos han sido objeto de aprobación inicial, en los supuestos a que se refiere el artículo 81.1, los ayuntamientos deben solicitar un informe a la comisión territorial de urbanismo que proceda, la cual lo debe emitir y comunicar en el plazo de dos meses; de lo contrario, se entiende que el informe es favorable. Si a lo largo de la tramitación del plan se introducen cambios sustanciales en el documento aprobado inicialmente, antes de la aprobación definitiva del expediente, éste se tiene que someter nuevamente a informe de la comisión territorial de urbanismo.

2. Los informes a que se refiere el apartado 1 tienen que incluir las consideraciones que sean 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 por los apartados 3 y 4.

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

a) La coherencia con la planificación territorial, en cuanto a la cohesión 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 los indicadores de los riesgos geológicos y de protección civil disponibles.

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

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

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

a) La tramitación del planeamiento urbanístico.

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

c) La adecuación a la legislación sectorial y urbanística.

d) La interdicción de la arbitrariedad.

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

Artículo 88. *Entrega de la documentación de los instrumentos de planeamiento aprobados por los ayuntamientos.*

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

Artículo 89. *Plazos para la tramitación de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización.*

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

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

3. La suspensión de las propuestas a que se refiere el apartado 2 se aplica por razón de defectos enmendables. Si no son enmendables, las propuestas se tienen que denegar. La denegación se puede fundamentar también en la falta de la justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por los artículos 58.1.d y e y 58.8, si se trata de planes parciales urbanísticos de delimitación. En todo caso, la paralización del expediente por causa imputable a la parte promotora produce la 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 tienen que ser presentadas a cada uno de los ayuntamientos afectados. Si éstos, en el plazo de un mes, no manifiestan su acuerdo para la tramitación conjunta, la parte promotora puede presentar el plan en el órgano que sea competente según lo que establece el artículo 85.2, el cual tiene que adoptar la resolución inicial en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa; en el 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 conclusión del periodo de información pública establecido por el artículo 85.4, siempre y cuando que se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos que sea preceptiva. La administración competente, una vez se haya adoptado el acuerdo de aprobación provisional del plan, dispone de un plazo de diez días para entregar el expediente completo al órgano a quien corresponde resolver la aprobación definitiva.

6. Los ayuntamientos aprueban inicialmente y definitivamente los proyectos de urbanización siguiendo la tramitación que establece el artículo 119.2. Sin embargo, la audiencia a las personas interesadas sólo es preceptiva en el caso de proyectos de iniciativa privada. Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se ha de pedir un informe a los organismos públicos y establecer un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto. Los ayuntamientos aprueban los proyectos de urbanización complementarios sin que sea preceptivo el trámite de información pública.

7. La Agencia Catalana del Agua debe emitir un informe sobre la solución de saneamiento propuesta en los proyectos de urbanización. En caso de adopción de la

solución de saneamiento colectivo mediante las infraestructuras previstas en la planificación hidrológica, debe justificarse el pago de la correspondiente tasa por el acceso a las infraestructuras de saneamiento en alta antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Artículo 90. *Inactividad municipal y subrogación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.*

1. Los órganos urbanísticos correspondientes del departamento competente en materia de urbanismo pueden subrogarse de oficio previo requerimiento, por razones de interés público, en la competencia municipal o supramunicipal para la formulación o tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico, si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos. En el caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos por el artículo 89 respecto a los planes urbanísticos derivados, la subrogación puede producirse a instancia de las personas interesadas.

2. Si ha transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial o provisional del planeamiento derivado, este se entiende aprobado, inicial o provisionalmente, según corresponda, por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación esté completa al inicio del cómputo del plazo. En tal caso, los promotores pueden instar la subrogación del órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo para la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, órgano al que corresponde continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva. La subrogación puede producirse también en cualquier momento del trámite si existe inactividad municipal.

3. El órgano que incoe un expediente de subrogación tiene que conceder audiencia al órgano originariamente competente y requerirlo a ejercer sus competencias. Si en el plazo de un mes no las ha ejercido, le tiene que reclamar, una vez acordada la subrogación, que le envíe una copia certificada de la documentación que integra el expediente, la cual se tiene que enviar en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación.

Artículo 91. *Silencio administrativo positivo en la aprobación definitiva de planes urbanísticos y proyectos de urbanización.*

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

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

3. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados la aprobación definitiva de los cuales 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 conclusión del periodo de información pública, siempre que se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos que sea preceptiva, y que haya transcurrido el plazo establecido por el artículo 87.1 o que la comisión territorial de urbanismo competente haya emitido el informe correspondiente.

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

5. En el supuesto de que en la tramitación de una figura del planeamiento urbanístico se produzca un acuerdo que requiera la presentación de un texto refundido, la resolución subsiguiente del órgano que corresponda ha de dictarse dentro del plazo de dos meses desde que este texto haya sido presentado. En el caso de que en vez de un texto refundido deba presentarse nueva documentación necesaria para analizar el contenido del plan, la resolución ha de dictarse dentro del mismo plazo que la Ley fija para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate. Si, una vez transcurridos dichos plazos, no se ha notificado ningún acto expreso, se entiende que ha existido silencio administrativo positivo y que se ha producido la aprobación definitiva del texto refundido o la compleción definitiva del expediente, con la documentación aportada.

6. En la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico, los actos presuntos se pueden acreditar y hacer valer de acuerdo con lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 106 en cuanto a la ejecutividad de los planes.

7. La notificación de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización se tiene que producir en el plazo de dos meses desde la conclusión del plazo de información pública. De lo contrario, se entiende que el proyecto queda aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo.

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

Artículo 92. *Tipo 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 enmendables.

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

d) El retorno del expediente, si no es completo o falta algún trámite.

2. Los acuerdos de suspensión y de denegación a qué se refieren las letras b y c del apartado 1 adoptados por la Administración de la Generalidad sólo se pueden fundamentar en los motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística que especifican los apartados 2, 3 y 4 del artículo 87, aparte 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 de delimitación, el acuerdo de denegación se puede fundamentar también en la falta de justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por los apartados 1.d, 1.e y 8 del artículo 58.

3. Las enmiendas a que se refieren los apartados 1.a y 1.b han ser introducidas en el planeamiento urbanístico por el organismo que haya aprobado el trámite anterior, el cual tiene que presentar nuevamente el documento enmendado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si lo determina el acuerdo de suspensión, y de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento, un nuevo trámite de información pública. Si, una vez hecha la advertencia pertinente, dicho organismo no presenta el documento enmendado en el plazo de tres meses, se produce la caducidad del expediente, a menos que las personas promotoras soliciten subrogarse o que, por razones de interés general, resulte conveniente culminar el expediente y, en vista de ello, se subrogue el órgano competente para la aprobación definitiva.

4. El órgano competente de la Administración de la Generalidad para la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico puede facultar a un órgano del

departamento competente en la materia para dar conformidad al texto refundido o la documentación que cumpla las prescripciones señaladas en los acuerdos de aprobación definitiva y para ordenar la publicación del plan a efectos de la ejecutividad.

Artículo 93. *Desarrollo de los sectores urbanísticos en subsectores.*

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

a) Se justifiquen la conveniencia y la 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 reparcelación ulterior.

c) Se acredite la ordenación detallada de todo el sector, mediante un avance de planeamiento urbanístico derivado que abarque todo el sector y que se desarrolle en subsectores, a fin de garantizar lo establecido por la letra b.

No obstante, los planes urbanísticos derivados pueden ajustar la ordenación pormenorizada del avance del planeamiento urbanístico derivado de la totalidad del sector.

Sección cuarta. Vigencia y revisión del planeamiento urbanístico

Artículo 94. *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 95. *Revisión de los planes de ordenación urbanística municipal.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal son objeto de revisión al cumplirse el plazo que se fija o al producirse las circunstancias que a este fin se especifican.

2. La Comisión de Territorio de Cataluña, si las circunstancias lo exigen, puede ordenar motivadamente, previa audiencia concedida a los entes locales afectados, la revisión anticipada de un plan de ordenación urbanística municipal de oficio, autorizarla a instancia de los entes locales afectados o bien acordarla a instancia de las entidades urbanísticas especiales o de los departamentos interesados.

3. La autorización pedida por las entidades locales afectadas a que se refiere el apartado 2 se entiende otorgada si transcurren tres meses desde que se presentó 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 para establecer actividades económicas.

5. En todos los casos, constituye una revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica o el modelo de ordenación o de clasificación del suelo preestablecidos, así como la alteración del planeamiento general vigente que consiste en la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable y que comporta, por sí misma o conjuntamente con las modificaciones aprobadas en los tres años anteriores, un incremento superior al 20% de la suma de la superficie del suelo clasificado por el planeamiento general como suelo urbano y del clasificado como suelo urbanizable que ya disponga de las obras de urbanización ejecutadas. La adaptación del planeamiento general municipal a las determinaciones de los planes directores urbanísticos no requiere en ningún caso la revisión del planeamiento general municipal.

Artículo 96. *Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico.*

La modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico está sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación, con las excepciones que se establezcan por reglamento y las siguientes particularidades:

a) En el caso de modificaciones de 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.

b) Las modificaciones de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos quedan sujetas al procedimiento establecido por el artículo 98; en el caso de falta de resolución definitiva dentro de plazo, se entiende denegada la modificación.

c) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento urbanístico que comporten un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad de los usos, o la transformación de los usos ya establecidos, quedan sujetos a las particularidades que establecen los artículos 99 y 100.

No están comprendidas en estos supuestos las modificaciones del planeamiento urbanístico que adecuan la ordenación para reconocer la edificabilidad y los usos de edificios existentes legalmente construidos, previamente en situación de disconformidad o fuera de ordenación, manteniendo la densidad del uso residencial y la intensidad de los usos existentes y acreditando que se cumplen en todo caso las reservas mínimas definidas en el artículo 58.1.f.

d) Los trámites previos a la aprobación inicial de los planes directores urbanísticos, regulados por los artículos 76.1 y 83.1, no son exigibles a las modificaciones de los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas y de los sectores de interés supramunicipal que se refieran únicamente a determinaciones propias del planeamiento derivado expresamente identificadas por el plan director. En estos casos, el trámite de información de las modificaciones de los planes a los entes locales comprendidos en el ámbito territorial respectivo ha de efectuarse simultáneamente al trámite de información pública de la propuesta de modificación aprobada inicialmente.

e) En el caso de modificaciones de los planes y programas a que se refieren las letras b y c del artículo 79, corresponde a la comisión territorial de urbanismo correspondiente la competencia para aprobarlas definitivamente, salvo que el ámbito territorial de la modificación afecte a más de una comisión territorial de urbanismo o que la modificación comporte una alteración de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos.

Artículo 97. *Justificación de la modificación de las figuras del planeamiento urbanístico.*

1. Las propuestas de modificación de una figura de planeamiento urbanístico tienen que razonar y justificar la necesidad de la iniciativa, y la oportunidad y la conveniencia en relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para aprobar la modificación ha de valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, tiene que denegarla.

2. Al efecto de lo que establece el apartado 1, debe hacerse en cualquier caso una valoración negativa sobre las propuestas de modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, en los supuestos siguientes:

a) Si suponen un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad de los usos o la transformación global de los usos anteriormente previstos en el supuesto de que el planeamiento anterior no se haya ejecutado y se trate de terrenos, bien de titularidad pública donde se haya adjudicado la concesión de la gestión urbanística, bien de titularidad privada que en los cinco años anteriores formaron parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda, sin que concurran circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen su modificación.

b) Cuando la ordenación propuesta no es coherente con el modelo de ordenación establecido por el planeamiento urbanístico general vigente o entra en contradicción con los principios de desarrollo urbanístico sostenible.

c) Cuando la ordenación propuesta comporta una actuación excepcional de acuerdo con el planeamiento territorial, sin que se hayan apreciado razones de interés territorial o estratégico, de acuerdo con las normas de ordenación territorial.

d) Cuando en la propuesta no hay una proyección adecuada de los intereses públicos.

2 bis. En el caso de modificaciones relativas a sistemas urbanísticos, y para que pueda apreciarse que existe una adecuada proyección de los intereses públicos, deben cumplirse, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Debe darse un cumplimiento adecuado a las exigencias establecidas en el artículo 98.1 en relación con el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales.

b) No se puede reducir, en un ámbito de actuación urbanística, la superficie de los suelos calificados de sistema de espacios libres públicos o de sistema de equipamientos públicos en cumplimiento de los estándares mínimos legales.

c) Si la modificación consiste en un cambio de localización de un equipamiento de titularidad pública, no pueden empeorarse las condiciones de calidad o de funcionalidad para la implantación de los usos propios de esta calificación, y si los suelos ya eran de titularidad pública debe garantizarse esta titularidad para los nuevos terrenos que se propone calificar como equipamientos antes de que la modificación sea ejecutiva.

d) Si la modificación consiste en la reducción, en el ámbito del plan, de la superficie de los suelos calificados de equipamientos de titularidad pública, la reducción debe quedar convenientemente justificada en virtud de cualquiera de las siguientes circunstancias:

Primero. Por la suficiencia de los equipamientos previstos o existentes para hacer frente a las necesidades.

Segundo. Por la innecesariedad de los terrenos para la prestación del servicio que motivaba su calificación, por el hecho de que el servicio en cuestión ha pasado a prestarse en otros terrenos de titularidad pública.

Tercero. Por el interés público prevaleciente de destinar los suelos a otro sistema urbanístico público.

e) Si se pretende compensar la supresión de la calificación de equipamiento de suelos que ya son de titularidad pública mediante la calificación como equipamientos de otros suelos de titularidad privada, la modificación debe garantizar la titularidad pública de los suelos antes de que la modificación sea ejecutiva.

Artículo 98. *Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes 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 generales o locales debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación. Los cambios propuestos de los terrenos calificados de equipamientos deportivos sólo pueden comportar que se ajuste la superficie cuando lo requiera el interés prevalente de su destino a espacio libre o zona verde.

2. La Comisión de Territorio de Cataluña aprueba definitivamente la modificación de las figuras de planeamiento a que se refiere el apartado 1, previo informe favorable de la comisión territorial de urbanismo competente.

3. La Comisión de Territorio de Cataluña, no obstante lo que dispone el apartado 2, en el caso de que un tercio del número legal de personas miembros de la Comisión de Territorio de Cataluña lo solicite, debe someter el expediente de modificación a dictamen de la Comisión Jurídica Asesora. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente corresponde al Gobierno y sólo puede ser aprobatoria si el informe de la Comisión Jurídica Asesora es favorable.

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

5. La tramitación regulada por el apartado 2 no se aplica a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan de ordenación

urbanística municipal, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteren la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

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

7. Cuando la modificación de la figura de planeamiento a que se refiere el apartado 1 tenga por objeto la construcción de un equipamiento docente o sanitario de titularidad pública, previa declaración de interés general al efecto, no es exigible, si afecta a la viabilidad del establecimiento del equipamiento, al mantenimiento de la superficie y a la funcionalidad de los suelos destinados a equipamientos deportivos.

Artículo 99. *Modificación de las figuras de planeamiento urbanístico general que supongan un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad, o la transformación de los usos.*

1. Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general que supongan un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad de los usos, o la transformación de los usos establecidos anteriormente deberán incluir en la documentación las siguientes especificaciones:

a) La identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, ya sean públicas o privadas, durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de modificación, y los títulos en virtud de los cuales han adquirido los terrenos. Esta especificación se lleva a cabo mediante la incorporación a la memoria de una relación de estas personas y de las correspondientes certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad y, en su caso, por el Registro Mercantil. En caso de falta de identificación del propietario en el Registro de la Propiedad deben hacerse constar los datos del catastro. También debe hacerse constar en la memoria la existencia, en su caso, de un adjudicatario de la concesión de la gestión urbanística, y su identidad.

b) La previsión, en el documento de la agenda o del programa de actuación del plan, de la ejecución inmediata del planeamiento y el establecimiento del plazo concreto para esta ejecución, que debe ser proporcionado a la magnitud de la actuación.

c) Una evaluación económica de la rentabilidad de la operación, en la que hay que justificar, en términos comparativos, el rendimiento económico derivado de la ordenación vigente y el que resulta de la nueva ordenación.

Esta evaluación debe incluirse en el documento de la evaluación económica y financiera, como separata.

2. Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general a que se refiere el apartado 1 quedan también sujetas a las particularidades y tienen los efectos siguientes:

a) Si las determinaciones del planeamiento general que han de modificarse tienen una vigencia inferior a cinco años, requieren el informe favorable de la comisión territorial de urbanismo competente, previamente a su tramitación. El informe ha de solicitarse por parte de la administración competente para tramitarlo y se entiende emitido en sentido favorable si transcurren tres meses desde que se solicitó sin que se haya notificado. Los motivos que justifican la modificación deben estar explicitados convenientemente en la solicitud de informe y han de fundamentarse en razones de interés público debidamente enumeradas y objetivadas.

b) El incumplimiento de los plazos establecidos por la modificación para iniciar o para terminar las obras de urbanización o para edificar los solares resultantes comporta que la administración actuante adopte las medidas necesarias para que la actuación se ejecute o para volver a la ordenación anterior a la modificación.

3. Si las modificaciones de instrumentos de planeamiento general conllevan un incremento de techo edificable y se refieren a sectores o a polígonos de actuación urbanística sujetos a la cesión de suelo con aprovechamiento, deben establecer el porcentaje de cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 100. *Modificación de las figuras de planeamiento urbanístico que requieren un incremento de las reservas para sistemas urbanísticos.*

1. Si la modificación de una figura del planeamiento urbanístico comporta un incremento de techo edificable, en el caso de suelo urbanizable, se tienen que incrementar proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados por el artículo 65.3 y 4, y, en el caso de suelo urbano, se tiene que prever una reserva mínima para zonas verdes y espacios libres públicos de 20 m² por cada 100 m² de techo residencial y de 5 m² por cada 100 m² de techo de otros usos. Para computar estos estándares, debe aplicarse lo que establece el artículo 65.5. Además, si hace falta, se tiene que reservar suelo para equipamientos públicos en la cantidad adecuada para hacer frente a los requerimientos que derivan de la modificación.

2. Cuando la modificación del planeamiento comporta el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de la edificabilidad, se tiene que prever una reserva complementaria de terrenos para sistemas de espacios libres y equipamientos de 10 m², como mínimo, por cada nueva vivienda, a menos que el aumento de densidad se destine a:

a) Viviendas de protección pública y no rebase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo con este destino.

b) Alojamientos con espacios comunes complementarios, regulados en legislación aplicable en materia de vivienda, y no rebase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo, incluidos los espacios comunes complementarios, con este destino.

En caso de que esta reserva complementaria, por razones de imposibilidad material, no se pueda emplazar en el mismo ámbito de actuación, se puede sustituir por el equivalente de su valor económico, que el ayuntamiento competente tiene que destinar a alimentar un fondo constituido para adquirir zonas verdes o espacios libres públicos de nueva creación en el municipio.

2 bis. En suelo urbano consolidado, la modificación del planeamiento que, sin incrementar la edificabilidad, comporta la destinación parcial de la edificación de suelos residenciales plurifamiliares a viviendas de protección pública de conformidad con el artículo 57.7 se sujeta a los requisitos siguientes:

a) No puede afectar a los solares adjudicados en un procedimiento de reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados mientras no haya transcurrido el plazo para instruirlos establecido por el planeamiento previamente ejecutado o, si este no lo estableció, tres años desde que adquirieron la condición legal mencionada.

b) El parámetro urbanístico de la zona que regula la densidad del uso residencial sólo se aplica en la parte del techo que no se destina a vivienda de protección pública. El número máximo de viviendas de protección pública es el resultado de aplicar al techo construido con esta destinación la ratio de 70 m^2 por vivienda.

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

4. Cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto una actuación de dotación deben incrementarse las reservas para zonas verdes, espacios libres y equipamientos de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Si la modificación comporta transformación de los usos preexistentes, deben cumplirse las reservas mínimas establecidas en el apartado 3.

b) Si la modificación comporta únicamente un incremento de techo edificable o de la densidad, se incrementarán las reservas de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 respectivamente.

c) Las mayores reservas exigidas con arreglo a las letras a y b deben situarse en la parcela o parcelas a las que la modificación de planeamiento asigne el mayor aprovechamiento urbanístico. Si ello no es posible, las nuevas reservas se pueden:

1.º Situar en un ámbito de actuación discontinuo o, fuera del ámbito de actuación, adscribirlas para obtener los terrenos afectados en una clase distinta de suelo, siempre que sean accesibles a una distancia no superior a quinientos metros desde de las parcelas donde se sitúe el mayor aprovechamiento urbanístico.

2.º Sustituir por el equivalente en techo edificado o edificable en las parcelas a las que se asigne el mayor aprovechamiento con destino al sistema urbanístico de equipamiento comunitario de titularidad pública, o por su valor en metálico con destino a conservar, administrar o ampliar el patrimonio público de suelo y de vivienda.

Sección quinta. Iniciativa y colaboración de los y de las particulares en el planeamiento urbanístico

Artículo 101. *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 de acuerdo con el planeamiento urbanístico general aplicable.

2. Las personas promotoras de los planes urbanísticos a que se refiere el apartado 1 tienen derecho, si 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 beneficiarias de las ocupaciones temporales que hagan falta para la ejecución del plan, de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

3. La iniciativa privada no tiene derecho al trámite para la aprobación de las propuestas de modificación de los planes de ordenación urbanística municipal que presente. Sin embargo, el ayuntamiento puede asumir expresamente la iniciativa pública para formularlas.

Artículo 102. *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 por esta 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 que se refiere el apartado 1.d deben responder también de las sanciones que se puedan imponer por razón de infracciones urbanísticas en materia de ejecución de obras de urbanización y de las indemnizaciones que corresponda eventualmente satisfacer, y deben actualizarse, si procede, en función del presupuesto de los proyectos complementarios de urbanización. En el supuesto de que sean ejecutadas, estas garantías tienen que ser repuestas.

3. Los planes urbanísticos a que se refiere el apartado 1 se tramitan de acuerdo con lo que establece con carácter general esta Ley para los planes urbanísticos derivados, con las especificidades siguientes:

a) Deben citarse personalmente al trámite de información pública a las personas propietarias de los terrenos que sean comprendidos, salvo que el plan sea formulado por la totalidad de las personas propietarias de la superficie afectada y este hecho se acredite mediante un documento público en que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

b) Debe notificarse individualmente a las personas propietarias de los terrenos la aprobación definitiva del plan, si se produce.

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

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico

Sección primera. Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico

Artículo 103. Publicidad *de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística.*

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística son públicos. Todas las personas pueden consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y obtener copias de ellos en el ayuntamiento correspondiente o en el Registro urbanístico de Cataluña.

2. El Registro urbanístico de Cataluña garantiza la publicidad de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística en vigor mediante la consulta pública presencial y telemática, en formato interoperable, de los instrumentos depositados en él.

3. La publicación en el “Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya” de los acuerdos de aprobación definitiva de los planes urbanísticos adoptados por la Administración de la Generalitat debe incluir un enlace al Registro urbanístico de Cataluña que permita realizar la consulta telemática del contenido de los documentos que conforman el plan, con el fin de facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3 bis. Los ayuntamientos, en el plazo de dos meses a contar desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat, que debe incluir el envío de la documentación y los datos al Registro urbanístico de Cataluña para permitir la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman para facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes, garantizando el cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos. Por orden del consejero o consejera competente en materia de urbanismo, deben establecerse los datos genéricos y específicos que los ayuntamientos deben enviar al Registro; el formato y el protocolo de envío de los datos y documentos asociados a los expedientes de planeamiento y de gestión urbanística, y la fecha en que debe ser operativo el sistema de funcionamiento establecido por el presente apartado.

4. Todo el mundo tiene derecho a ser informado por escrito por el ayuntamiento que corresponda, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o a un sector de suelo, mediante la emisión de certificados de régimen urbanístico. Los titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de urbanización ejercen el derecho de consulta mediante la solicitud de los correspondientes certificados de régimen urbanístico o, en el caso del suelo urbanizable no delimitado, mediante el procedimiento de consulta establecido por el artículo 75.

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

Artículo 104. *Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.*

1. Los convenios urbanísticos tienen que integrar la documentación del planeamiento o del instrumento de gestión al cual se refieren, se tienen que someter a la información pública correspondiente y pueden ser objeto de consulta una vez aprobados.

2. Las administraciones públicas con competencias urbanísticas y las entidades urbanísticas especiales tienen que garantizar la consulta presencial y por medios telemáticos de los convenios urbanísticos que suscriben y tienen que enviar una copia al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en el plazo de un mes desde su aprobación, para que sean insertados en la sección de convenios urbanísticos del instrumento de divulgación

telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalidad. En los municipios de menos de cinco mil habitantes que no disponen de los medios técnicos necesarios, el acceso telemático al contenido de los convenios urbanísticos se puede hacer mediante la conexión con el instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalidad.

3. Los convenios urbanísticos tienen que especificar en una cláusula las obligaciones de publicidad a que están sometidos para el conocimiento de las partes signatarias.

4. Los convenios urbanísticos obligan exclusivamente a las partes que los han firmado, y en ningún caso condicionan las competencias públicas en materia de planeamiento urbanístico, las cuales no pueden ser objeto de transacción, y no pueden comportar para las personas propietarias obligaciones o cargas adicionales o más costosas que las establecidas por la legislación aplicable.

Artículo 105. *Certificados de régimen urbanístico.*

1. Todo el mundo puede pedir informes referidos al aprovechamiento urbanístico o, en general, a las determinaciones urbanísticas aplicables a una o unas fincas concretas, en el ayuntamiento competente, que tiene que notificar los certificados en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud en el registro general del ayuntamiento.

2. El certificado de régimen urbanístico a que se refiere el apartado 1, si la finca objeto de consulta es edificable, tiene una vigencia de seis meses, a contar desde la notificación a las personas interesadas. Sin perjuicio de las prescripciones de la legislación sectorial, es preceptivo otorgar las licencias de edificación que sean solicitadas en la forma establecida por la legislación de régimen local dentro de este plazo de vigencia y que carezcan de defectos incorregibles, siempre que el proyecto se ajuste a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado, de acuerdo con el contenido de éste. En este supuesto, la solicitud de la licencia no se ve afectada por la suspensión potestativa de licencias regulada por el artículo 73.1.

3. Los certificados de régimen urbanístico, en caso de que se refieran a fincas que no sean susceptibles de obtener licencia directamente, y también los informes a que hace referencia el artículo 75 tienen una vigencia de seis meses, y la alteración, dentro de este plazo, de las determinaciones y previsiones que se hagan constar en estos documentos, puede dar derecho a las personas titulares del derecho de iniciativa a la indemnización de los gastos en que hayan incurrido por la elaboración de los proyectos que devengan inútiles.

Artículo 106. *Ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico.*

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

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

3. La constitución de la garantía a que se refiere el artículo 107.3 es condición de eficacia de la ejecutividad de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización de iniciativa privada. El plazo para acreditar la constitución de la garantía ante la administración urbanística que corresponda es de un año. Transcurrido dicho plazo sin que se haya acreditado, la administración debe requerir a las personas obligadas que cumplan su obligación y les ha de advertir que, si no lo efectúan en el plazo concedido a tal fin, la tramitación del plan queda sin ningún efecto, de acuerdo con lo que se establezca por reglamento.

4. **(Derogado).**

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

Artículo 107. *Publicación de la aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico.*

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

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

3. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización de iniciativa privada, es requisito previo que se asegure la obligación de urbanizar mediante la constitución de la garantía correspondiente, por el importe del 12% del valor de las obras de urbanización.

4. Para la publicación de la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, en los supuestos a que hace referencia el artículo 89.8, es requisito previo que se haya aprobado definitivamente el proyecto o los proyectos de urbanización de todos los polígonos de actuación urbanística que integran el sector.

5. La entrega a la comisión territorial de urbanismo correspondiente de la documentación a que hace referencia el artículo 88 es condición para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados adoptado por las administraciones locales competentes.

Sección segunda. Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes

Artículo 108. *Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme.*

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

2. En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación no pueden autorizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen, salvo las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones, así como las obras destinadas a facilitar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación sectorial en esta materia. Las obras que se autoricen en ellas no suponen aumento del valor ni en el caso de expropiación ni en el caso de reparcelación.

3. Los cambios de uso de las construcciones y las instalaciones que están fuera de ordenación se pueden autorizar en los supuestos y las condiciones regulados por el artículo 53.3.f).

4. 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, se sujetan al siguiente régimen, siempre que no estén situadas en espacios naturales protegidos, en los que no pueden autorizarse estas actuaciones:

a) Deben autorizarse obras de consolidación y obras de rehabilitación, incluidas las de gran rehabilitación, siempre que el planeamiento urbanístico no las limite de acuerdo con lo establecido en la letra c.

b) Deben autorizarse los usos y actividades que sean conformes con el nuevo planeamiento.

c) En todos los casos, los planes urbanísticos regulan en qué supuestos el grado de disconformidad con los parámetros de ocupación y profundidad edificable, altura máxima o edificabilidad máxima comporta vulneración de las condiciones básicas de la nueva ordenación, pudiendo limitar, en estos supuestos, las obras de rehabilitación autorizables. También pueden sujetar la autorización de las obras de gran rehabilitación a la adecuación del edificio a la totalidad o algunas de las determinaciones del planeamiento.

d) Deben autorizarse las obras de incremento del volumen o del techo construido de acuerdo con los nuevos parámetros reguladores del planeamiento urbanístico, siempre que no comporten un mayor grado de disconformidad.

e) Se autorizarán los incrementos de viviendas o establecimientos siempre de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre densidad o número máximo de viviendas o de establecimientos aplicables a los edificios disconformes.

4 bis. En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación o que tienen un volumen disconforme también deben autorizarse las obras necesarias para retirar elementos peligrosos para la salud pública y sustituirlos por otros de condiciones funcionales similares. En relación con las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, las obras que se autoricen no comportan aumento del valor ni en el caso de expropiación ni en el caso de reparcelación.

4 ter. Si la construcción está fuera de ordenación porque está afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún sector de planeamiento derivado ni en ningún polígono de actuación urbanística, se le aplica el régimen establecido por el apartado 4.

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

Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico que no sean conformes con el régimen de usos que este establece se consideran en situación de fuera de ordenación cuando el nuevo planeamiento los declare incompatibles y los sujete a cese de forma expresa. Los usos en situación de fuera de ordenación no pueden ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, y debe acordarse, en estos supuestos, su cese inmediato.

Cuando la autorización de estos usos no está sometida a plazo, pueden revocarse las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.

En el resto de casos de disconformidad, salvo las construcciones e instalaciones situadas en espacios naturales protegidos, los usos preexistentes pueden mantenerse y pueden ser objeto de cambios de titularidad.

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

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

Sección tercera. Legitimación de expropiaciones por razones urbanísticas

Artículo 109. *Legitimación de las expropiaciones.*

1. La aprobación de un plan urbanístico, de un polígono de actuación urbanística, de un proyecto de urbanización, de un proyecto de actuación específica de acuerdo con el artículo 48 bis, o de un proyecto de delimitación de suelo para el patrimonio público, de acuerdo con el artículo 161, implica la declaración de utilidad pública de la finalidad a la que se destinan los bienes afectados, así como la necesidad de ocupar los bienes o adquirir los derechos indispensables para la finalidad de la expropiación. La expropiación tiene que abarcar todas las superficies e instalaciones necesarias para garantizar el pleno valor, el rendimiento y la funcionalidad de los bienes de que son objeto.

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 se deriven.

3. Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas tienen que ser destinados a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico, y tendrán que ser revertidos en los supuestos que establezca la legislación aplicable.

4. El coste de las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas se puede repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas 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 hay acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la administración expropiante o bien la persona beneficiaria de la expropiación tendrá que transmitir a la persona expropiada.

6. Las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas se tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad, en los términos que establece la legislación hipotecaria.

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

Artículo 110. *Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas.*

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

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 que establecen los artículos 152 a 155.

b) Para la ejecución de los sistemas urbanísticos de carácter público, de acuerdo con lo que establecen los artículos 34.8 y 113, incluidos los sistemas urbanísticos de equipamiento comunitario de servicios técnicos amparados en un proyecto de actuación específica de conformidad con el artículo 48 bis.

c) Para la adquisición de terrenos comprendidos en áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda y para la adquisición de terrenos destinados a vivienda de protección pública, si lo determina el planeamiento.

d) Por razón de la falta de participación de los propietarios o propietarias en el sistema de reparcelación, según lo que establece el capítulo III del título cuarto, que regula las modalidades.

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

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

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

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

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

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

Sexto. Que se incumplan los deberes o las condiciones impuestos a los propietarios o propietarias en el supuesto de liberación de bienes de la expropiación regulada por el artículo 111.

2. En cuanto al supuesto primero del apartado 1.e, debe deducirse del precio justo el coste de reposición, si procede, y debe incorporarse el bien expropiado al patrimonio público de suelo y de vivienda.

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

4. El ejercicio de la potestad expropiatoria en el supuesto tercero del apartado 1.e corresponde, en primer término, a la administración actuante. Si esta administración no actúa, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas puede ejercer la potestad expropiatoria, después de haber hecho el requerimiento a la administración actuante para que ejerza dicha potestad en el plazo de un mes. La tramitación de la expropiación forzosa en este supuesto se tiene que ajustar a lo que dispone el artículo 112.

Artículo 111. *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 y cuando no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que quede garantizada la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico.

2. El acuerdo de liberación a que se refiere el apartado 1 tiene que ser publicado, y tiene que imponer las condiciones que sean necesarias para vincular a las personas propietarias liberadas a la ejecución urbanística, de manera que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

Artículo 112. *Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas.*

Si no se utiliza la expropiación como sistema de actuación por polígonos de actuación urbanística completos, se puede aplicar como actuación aislada la expropiación forzosa, para la ejecución de sistemas urbanísticos o de alguno de los elementos que les integran, tramitada de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa, sin perjuicio de la aplicabilidad del procedimiento establecido por el artículo 113.

El organismo expropiante debe aprobar, en todo caso, la relación de personas propietarias y de bienes y derechos afectados.

Artículo 113. *Procedimiento de tasación conjunta.*

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

a) El proyecto de expropiación, una vez hecha la aprobación inicial por la administración con competencia expropiatoria, debe ser expuesto a información pública, por un plazo de un mes, para que las personas interesadas, a las cuales tienen que ser notificadas las hojas de aprecio correspondientes, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus derechos respectivos.

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 el 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 ha de ser notificada individualmente por la administración actuante a las personas titulares de bienes y derechos afectados. La notificación tiene que advertir a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considera como una aceptación de la valoración fijada, en cuyo caso se entiende que el justiprecio ha sido definitivamente determinado. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, la administración ha de transferir el expediente al Jurado de Expropiación de Cataluña, para que fije el justiprecio.

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 implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados. En consecuencia, el pago o el depósito del importe de la valoración establecida por el proyecto de tasación conjunta habilita para proceder a ocupar la finca, sin perjuicio de la valoración por el Jurado de

Expropiación de Cataluña, si procede, y de la tramitación de los recursos que procedan respecto al justiprecio. La aprobación del documento que incorpora el acuerdo a que se refiere el artículo 109.5 también habilita para proceder a ocupar las fincas.

Artículo 114. *Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley.*

1. Una vez transcurridos dos años desde que se haya agotado el plazo establecido por el programa de actuación urbanística o la agenda de las actuaciones a desarrollar, o cinco años desde la entrada en vigor del plan de ordenación urbanística municipal, cuando este no establece el plazo para la ejecución de la correspondiente actuación urbanística, si no se ha iniciado el procedimiento de expropiación de los terrenos reservados para sistemas urbanísticos que, en virtud de las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal, deban ser necesariamente de titularidad pública y que no estén incluidos, al efecto de su gestión, en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, los titulares de los bienes pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de aprecio. Si transcurren dos años desde la formulación de la advertencia y la administración no ha dado respuesta, los titulares de los bienes pueden presentar la hoja de aprecio.

2. Si la administración que corresponda no inicia el expediente de expropiación en el plazo de dos años posteriores a la advertencia formulada de conformidad con el apartado 1, los titulares de los bienes pueden presentar la hoja de aprecio correspondiente, momento en que el expediente de expropiación se inicia por ministerio de la ley y al cual se entiende referida su valoración. Si transcurren tres meses sin que la administración acepte la valoración, los titulares de los bienes se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio, cuya resolución agota la vía administrativa. Una vez determinado el justiprecio debe pagarse la cantidad que resulte en el plazo máximo de seis meses. Esta cantidad devenga intereses por demora a favor de la persona expropiada desde el momento en que haya transcurrido el plazo mencionado y hasta que se haya pagado.

3. Las determinaciones del presente artículo se aplican también en el caso de terrenos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores de planeamiento urbanístico en que el sistema de actuación sea el de expropiación.

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

a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado.

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

c) Los terrenos sobre los que se ha obtenido la autorización para el uso o la obra provisionales, de acuerdo con el artículo 53.

d) Los terrenos donde haya construcciones o instalaciones en uso o susceptibles de ser utilizadas, ya sea para uso propio o para obtener un rendimiento económico.

e) Los terrenos reservados para sistemas generales que han de ser ejecutados mediante el correspondiente proyecto sectorial.

5. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda, para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio establecidos en los apartados 1 y 2 queda suspendido si los órganos competentes para la aprobación inicial de una figura de planeamiento urbanístico adoptan el acuerdo pertinente de conformidad con los artículos 73 y 74. En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también conlleva la de los procedimientos de aprecio instados ante el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con la condición segunda del apartado 2. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudan si transcurre el plazo de suspensión acordado sin que se haya producido la publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada. Si la publicación se realiza antes de que el Jurado de Expropiación de Cataluña fije el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determina su expropiación, los expedientes de

expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente debe manifestar estas circunstancias y ordenar el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.

CAPÍTULO IV

Valoraciones y supuestos indemnizatorios

Artículo 115. *Valoración del suelo y supuestos indemnizatorios.*

1. La valoración del suelo, y la de los otros bienes y derechos que la administración tenga que expropiar, se tienen que ajustar a lo que establezca la legislación aplicable en materia de suelo.

2. Los supuestos de indemnización por razones urbanísticas se regulan por la legislación que les sea aplicable y por esta Ley.

3. A efectos de las indemnizaciones establecidas por la legislación aplicable en el caso de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que impidan o alteren la facultad de participar en actuaciones de transformación urbanística, es necesario que los terrenos cuenten con planeamiento derivado en vigor, cuando este es necesario, y, en todo caso, con la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de reparcelación, cuando sea de aplicación este sistema de actuación. El plazo para desarrollar, ejecutar y patrimonializar los derechos urbanísticos se computa, en todo caso, desde la entrada en vigor del planeamiento urbanístico general o derivado que corresponda. Si no se han establecido expresamente plazos de ejecución o estos no están vinculados a la aprobación definitiva y entrada en vigor del planeamiento, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y revisiones no tienen carácter anticipado si han transcurrido tres años desde la entrada en vigor del planeamiento que prevea el desarrollo o desde que se haya establecido la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que la demora no sea imputable a la Administración.

4. Los plazos de ejecución son, en el caso de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, los establecidos por el plan de ordenación urbanística municipal o por el programa de actuación urbanística, y, en el caso de sectores sujetos a un plan derivado, los que determina este plan.

5. Los plazos de ejecución a que se refiere el apartado 4 comprenden los plazos de urbanización y también los de edificación, si el planeamiento los establece expresamente. En todo caso, el incumplimiento del plazo de urbanización no interrumpe el cómputo del plazo de edificación.

6. El reconocimiento por un instrumento de planeamiento urbanístico de usos y edificabilidades preexistentes no tiene en ningún caso la consideración de limitación o vinculación singular.

7. En los supuestos regulados por el artículo 73, se puede plantear la indemnización del coste de los proyectos y, si procede, se podrá solicitar el reintegro de las tasas municipales, si los proyectos se convierten en ineficaces, en todo o en parte, como consecuencia de las nuevas determinaciones que pueda contener el planeamiento urbanístico que se apruebe definitivamente.

TÍTULO CUARTO

De la gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 116. *Concepto de ejecución urbanística. Participación en el proceso de ejecución de los planes urbanísticos.*

1. La ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos por esta Ley para la transformación del uso del suelo, y especialmente para la urbanización de éste, de acuerdo con el planeamiento urbanístico y respetando el régimen urbanístico aplicable 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, y constituye la fase de culminación del proceso, sin perjuicio de los deberes de conservación de los edificios y, de acuerdo con lo que establece 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 previstos en el plan de ordenación urbanística municipal puede llevarse a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan estén suficientemente detalladas; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan especial urbanístico de desarrollo. En el caso de sistemas urbanísticos establecidos mediante un plan especial urbanístico autónomo, este instrumento es suficiente para proceder a la ejecución urbanística.

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

5. La Administración de la Generalidad, los entes locales y las entidades urbanísticas especiales, en sus esferas de actuación respectivas y en el ejercicio de sus competencias, participan en el proceso de ejecución de los planes urbanísticos; las personas particulares participan bajo las diversas modalidades reguladas por esta Ley. El derecho de iniciativa de las personas particulares no propietarias en la ejecución del planeamiento se ejerce en los casos que la administración actuante opta, en el sistema de expropiación o en las modalidades de cooperación y por sectores de urbanización prioritaria del sistema de reparcelación, por gestionar indirectamente esta ejecución.

6. Las administraciones competentes en materia de ejecución urbanística efectúan el seguimiento de esta actividad, que tiene que considerar la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones objeto de ejecución, de acuerdo con lo que dispone la legislación que regula el régimen de organización y funcionamiento de estas administraciones. Este seguimiento puede tener los efectos propios de lo que prevé la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, cuando cumpla los requisitos que esta legislación establece.

Artículo 117. *Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.*

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

2. En todos los supuestos en que no sea precisa o no sea posible la delimitación de un polígono de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, se puede hacer la ejecución de manera puntual o aislada, especialmente en suelo urbano.

Artículo 118. *Polígonos de actuación urbanística.*

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

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 diferente para cada uno de los polígonos.

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

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

b) Que, dentro del mismo sector, estén equilibrados unos con respecto a los otros, respecto a los beneficios y las cargas, y permitan hacer un reparto equitativo; a tal efecto, se tiene que aplicar, si procede, lo que establece el artículo 93.b.

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

4. La delimitación de polígonos de actuación urbanística incluidos en un sector de planeamiento se puede efectuar por medio de las figuras del planeamiento urbanístico general o derivado, o bien sujetándose a los trámites fijados por el artículo 119.

5. En suelo urbano la delimitación de sectores sujetos a un plan de mejora urbana o de polígonos de actuación urbanística no incluidos en aquéllos se tiene que efectuar por medio del plan de ordenación urbanística municipal o del programa de actuación urbanística municipal, sin perjuicio de lo que establece el artículo 70.4.

6. La delimitación de polígonos de actuación urbanística que sea necesaria para la cesión de terrenos para calles y vías se puede efectuar de acuerdo con lo que dispone el artículo 119. La cesión se puede hacer mediante escritura pública otorgada por las personas propietarias, que la tienen que someter a la aceptación del ayuntamiento correspondiente.

Artículo 118 bis. *Infraestructuras comunes a varios polígonos de actuación urbanística.*

1. En caso de que la ejecución de varias actuaciones urbanísticas de gestión integrada requiera la ejecución previa o simultánea e íntegra de una infraestructura común a todas estas actuaciones, el planeamiento urbanístico general puede afectar los polígonos de actuación respectivos para garantizar su ejecución y repartir el coste de ejecución entre los polígonos, incluido el coste de obtención del suelo correspondiente, en su caso. A tal fin, el planeamiento urbanístico general debe determinar la cuota de participación en el coste de ejecución que corresponde a cada polígono afectado en proporción al aprovechamiento urbanístico asignado a cada actuación urbanística. Pueden afectarse distintos polígonos de actuación urbanística a la ejecución de una infraestructura común en los siguientes supuestos:

a) Cuando los terrenos destinados estén parcialmente incluidos en los respectivos polígonos.

b) Fuera de los polígonos afectados, cuando la infraestructura sea necesaria para conectarlos con los sistemas urbanísticos generales o cuando, para atender a la demanda de servicios generada por las actuaciones mencionadas, sea necesario ampliar y reforzar una infraestructura existente.

2. Corresponde formular el proyecto de obras para la ejecución de una infraestructura común:

a) En el supuesto al que se refiere el apartado 1.a, a la Administración actuante o a las entidades urbanísticas colaboradoras que se hayan constituido para llevar a cabo la gestión integrada de las correspondientes actuaciones urbanísticas. En este supuesto, los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura se obtienen por la aportación de los

propietarios a la reparcelación o, si no se ha iniciado la gestión integrada de la correspondiente actuación urbanística, por la ocupación directa o la expropiación.

b) En el supuesto al que se refiere el apartado 1.b, a la Administración pública o entidad privada que se convierta titular de la infraestructura. En este supuesto, los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura se obtienen por la expropiación.

3. Corresponde a la Administración o entidad que formule el proyecto de obras para la ejecución de una infraestructura común ejecutarlas a cargo de los propietarios.

4. La Administración actuante puede exigir el pago de anticipos, exigibles por la vía de apremio en caso de impago, a los propietarios de los terrenos incluidos en los polígonos afectados por la ejecución de una infraestructura común.

5. El coste de ejecución de una infraestructura común debe hacerse repercutir en los proyectos de reparcelación de cada polígono afectado como gasto de urbanización a cargo de los propietarios en proporción a la respectiva cuota de participación. En el supuesto de que no se hayan abonado anticipos, debe actualizarse la cuota a la fecha de aprobación inicial de los proyectos de reparcelación correspondientes a las actuaciones urbanísticas que inicien la gestión integrada con posterioridad a la ejecución de la infraestructura. Por acuerdo entre la correspondiente entidad urbanística colaboradora y la Administración o entidad que haya ejecutado la infraestructura puede efectuarse el pago de la cuota que corresponda mediante la adjudicación de solares resultantes de la reparcelación dentro del polígono afectado.

Artículo 119. *Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística.*

1. La tramitación regulada por este artículo rige los instrumentos de gestión urbanística siguientes:

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

b) Los estatutos y las bases de actuación, en la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación.

c) Los proyectos de reparcelación.

d) La determinación del sistema de actuación y de la modalidad de éste que no sean establecidos por los planes urbanísticos, y la modificación del sistema o de la modalidad, sean o no establecidos por los planes urbanísticos.

2. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que se refiere el apartado 1 se tiene que ajustar a las reglas siguientes:

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

b) La aprobación inicial se tiene que adoptar en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa.

c) El proyecto tiene que ser puesto a información pública por un plazo de un mes, dentro del cual se tiene que conceder audiencia a las personas interesadas, con citación personal.

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

e) Una vez aprobado definitivamente o 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 las bases de actuación, puede subrogarse la comisión territorial de urbanismo competente, a instancia de las personas particulares, una vez requerida la adopción del acuerdo correspondiente en el plazo de un mes.

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

3. Si, en la tramitación de los instrumentos de gestión a que se refieren las letras b y c del apartado 1, se produce el acuerdo unánime de las personas propietarias afectadas, que tiene que constar en documento público, corresponde la aprobación definitiva a la administración actuante, que tiene que incorporar las enmiendas o las prescripciones que sean procedentes. En estos supuestos, se prescinde de la aprobación inicial y no es preciso ningún otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea al resto de las personas interesadas. El silencio administrativo positivo se produce, si procede, de acuerdo con la regla d del apartado 2, y en este caso el plazo se computa desde la presentación del expediente completo a la administración actuante.

4. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y las bases de actuación a que se refiere 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 120. *Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias y derecho de realojamiento.*

1. Los gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias comprenden los conceptos siguientes:

a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico y por los proyectos de urbanización a cargo del sector de planeamiento urbanístico o al polígono de actuación urbanística.

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

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

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

También son imputables los costes de redacción de las modificaciones puntuales del planeamiento general y de los planeamientos de desarrollo, promovidas por la Administración, que comporten un aumento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad o transformación de los usos establecidos con anterioridad. En los sectores de interés supramunicipal son imputables los costes de redacción de los planes directores urbanísticos y las correspondientes adaptaciones de los planeamientos generales de los municipios afectados por las determinaciones del plan director, así como los de los posibles planes especiales urbanísticos, tanto autónomos como de desarrollo que sean necesarios para su desarrollo.

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

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

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

h) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojamiento, de acuerdo con lo que dispone 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 las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico equivalente a una edificabilidad de uso residencial superior al doble de la superficie máxima establecida por dicha legislación.

3. Corresponde a la comunidad de reparcelación o bien, si procede, a la parte concesionaria de la gestión urbanística integrada, la obligación de hacer efectivo el derecho

de realojamiento y de indemnizar a las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo dicho derecho.

4. Es preciso poner a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

5. Los gastos de urbanización se reparten entre las personas adjudicatarias de las fincas resultantes de la reparcelación en proporción al valor de éstas. Sin perjuicio de ello, se tienen que regular por reglamento los supuestos en que las personas propietarias tienen la consideración de adjudicatarias, a todos los efectos económicos y jurídicos reales derivados de la reparcelación.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación urbanística

Artículo 121. *Sistemas de actuación urbanística.*

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

a) De reparcelación.
b) De expropiación.

2. El sistema de reparcelación a que se refiere el apartado 1.a incluye las modalidades siguientes:

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

3. La administración competente, con ocasión de la aprobación del planeamiento urbanístico o, si procede, de la delimitación del polígono de actuación urbanística, y también en el supuesto regulado por el artículo 119.1.d, tiene que decidir el sistema de actuación urbanística y la modalidad que es preciso aplicar, en función de las necesidades, los medios económico-financieros con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las otras circunstancias que concurran.

4. Para los polígonos de actuación urbanística de iniciativa particular debe determinarse el sistema de reparcelación, en las modalidades de compensación básica o de compensación por concertación.

Artículo 122. *Obligación de pago de los gastos de urbanización y medidas en caso de incumplimiento.*

1. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, las personas propietarias tienen la obligación de pagar los gastos de urbanización, obligación que se puede cumplir mediante la cesión de terrenos edificables, situados dentro o fuera del polígono de actuación, excepto en el supuesto a que se refiere el artículo 147.2.

2. En el sistema de reparcelación, el proyecto de reparcelación puede determinar, como alternativa a la expropiación de las fincas de las personas propietarias no adheridas 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 a la entidad urbanística colaboradora correspondiente 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, si procede, de los concesionarios o concesionarias de la gestión urbanística integrada.

3. En el sistema de actuación por reparcelación, la administración actuante o la entidad urbanística colaboradora que esté definitivamente constituida pueden:

a) Exigir a las personas propietarias afectadas pagos por adelantado de las cuotas que les correspondan de los gastos de urbanización. Si la actuación se ejecuta por fases, pueden exigirse pagos por adelantado específicos a los propietarios afectados por la fase que se ejecute. En el caso de actuación por reparcelación en supuestos de compensación, es necesario que la entidad urbanística colaboradora esté definitivamente constituida.

b) Aplazar o fraccionar, a solicitud de la persona propietaria afectada, los pagos exigidos en concepto de gastos de urbanización, en las condiciones y los plazos y con las garantías que considere exigibles. No pueden aplicarse en ningún caso tipos de interés a los pagos aplazados o fraccionados superiores al tipo de interés legal del dinero vigente en cada ejercicio del aplazamiento.

4. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si se incumple la obligación de satisfacer las cuotas de urbanización, o bien la de edificar, en 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 personas beneficiarias de la expropiación la administración actuante, si no tiene competencia expropiatoria, la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada, la junta de compensación o, en la modalidad de compensación por concertación, la entidad urbanística colaboradora correspondiente.

5. En el sistema de actuación por reparcelación, si las personas propietarias afectadas incumplen la obligación de pagar los correspondientes gastos de urbanización, incluidas los de conservación de las obras de urbanización que sean procedentes, la administración urbanística competente puede ordenar la ejecución forzosa de las obligaciones incumplidas mediante el apremio sobre el patrimonio de las personas deudoras.

La exigibilidad del cobro de los gastos de urbanización prescribe a los tres años de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.texto

Artículo 123. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las juntas de compensación, las asociaciones administrativas de cooperación, las juntas de conservación, y las previstas en el artículo 138.4. Todas estas entidades se constituyen mediante documento público y adquieren personalidad jurídica al hacer la 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 ayuntamiento respectivo.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con una vigencia que establezca el documento público de constitución, que puede llegar a ser de tres años, con la finalidad de formular la documentación e instar a efectuar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar su constitución definitiva.

4. Una vez constituida una junta de compensación o la entidad urbanística colaboradora correspondiente en la modalidad de compensación por concertación, ésta puede someter al ayuntamiento correspondiente el reparto entre las personas propietarias, en proporción a la superficie de cada propiedad, de los gastos previstos para la formulación de los proyectos de reparcelación y de urbanización. La tramitación de la propuesta debe ajustarse a los trámites establecidos por el artículo 119. Todas las personas propietarias tienen la obligación de pagar las cuotas liquidadas en el plazo que sea establecido, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, y se puede aplicar, en caso de incumplimiento, la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección primera. Reparcelación

Artículo 124. *Objeto de la reparcelación.*

1. El sistema de actuación urbanística por reparcelación puede tener por objeto repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, o

regularizar la configuración de las fincas y situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. En virtud de la reparcelación, y una vez hecha, en su caso, la agrupación de las fincas afectadas, se adjudican:

a) Las parcelas con aprovechamiento privado resultantes:

1.º A las personas propietarias en proporción a sus respectivos derechos.

2.º A la administración actuante, las que le correspondan por razón de la cesión obligatoria y gratuita de suelo para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.

3.º A la administración actuante o a la entidad urbanística colaboradora, según si la modalidad de la reparcelación es o no por cooperación, las que el proyecto de reparcelación reserve para pagar los gastos de urbanización, para destinar el producto obtenido por la venta a terceros de las parcelas adjudicadas, o a la empresa que ejecute las obras de urbanización en concepto de pago en especie, total o parcial.

b) Los suelos destinados a sistemas urbanísticos de titularidad pública de cesión obligatoria y gratuita, a las administraciones públicas que deben convertirse en titulares de las infraestructuras relativas a estos sistemas. En caso de que la administración titular de la infraestructura no esté determinada, la adjudicación del suelo se efectúa en el municipio en que se actúa, a título de fiduciario, con la obligación de transmitirlo a la administración pública que deba convertirse en titular de la infraestructura, antes de su implantación.

3. La reparcelación comprende la determinación de las indemnizaciones y las compensaciones económicas adecuadas para hacer plenamente operativo el principio del reparto equitativo de los beneficios y las 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 afecten una única persona propietaria o diversas en proindiviso, y también los supuestos en que la reparcelación es innecesaria.

Artículo 125. *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. A partir del inicio del expediente de reparcelación, y mientras no se inicien los trámites para la aprobación del proyecto de reparcelación, los terrenos afectados se sujetan al régimen de usos y obras provisionales. En cuanto a las edificaciones existentes implantadas legalmente, además de las obras de intervención relativas a la demolición de edificios que no estén protegidos por sus valores o características específicas, se pueden ejecutar las siguientes obras de intervención:

a) Si la actuación urbanística no requiere su derribo, las obras de intervención necesarias para conservar las edificaciones en las condiciones exigidas por las leyes para que sirvan de apoyo al uso al que se destinan o para condicionarlas con el fin de destinarlas a un uso provisional admitido.

b) Si la actuación urbanística requiere o puede requerir su derribo, las obras de intervención amparadas en el régimen de usos y obras provisionales y de fuera de ordenación.

3. El inicio de los trámites para la aprobación del proyecto de reparcelación comporta la suspensión automática del otorgamiento de cualquier licencia urbanística en el ámbito del polígono de actuación urbanística hasta la firmeza de la aprobación definitiva del citado proyecto.

Artículo 126. *Criterios de los proyectos de reparcelación.*

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

a) El derecho de las personas propietarias, si no hay acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva

de la delimitación del polígono de actuación urbanística. Sin embargo, si se trata de polígonos discontinuos hay que tener en consideración su localización relativa, con vistas a la correspondiente ponderación de valor.

b) Las fincas resultantes se valoran de la manera que deciden por unanimidad las personas propietarias afectadas, bajo criterios objetivos y generales para todo el polígono de actuación urbanística y en función del aprovechamiento urbanístico que le atribuye el planeamiento urbanístico, o bien, si no hay acuerdo, se valoran sujetándose a los criterios de la legislación aplicable en materia de suelo. En cualquier caso, la valoración de las parcelas resultantes tiene que tener en cuenta las reglas de ponderación establecidas por el artículo 37.5.

c) Se debe procurar que las parcelas resultantes que se adjudiquen estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares, sin perjuicio que, si ello no es posible, se aplique la ponderación de valores pertinente.

d) Si la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios o propietarias 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, a menos que la cuantía de los derechos no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, en cuyo caso la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico.

e) Las diferencias de adjudicación tienen que ser objeto de compensación económica entre las personas interesadas, cuyo valor debe fijarse ateniéndose al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiera sido posible.

f) Las plantaciones, las obras, las edificaciones, las instalaciones y las mejoras que no se puedan conservar se valoran con independencia del suelo, y se debe satisfacer el importe a las personas propietarias interesadas con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El proyecto tiene que justificar los casos en que los gastos necesarios para dejar los terrenos libres y preparados para hacer la urbanización son únicamente a cargo de las personas propietarias, de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento.

g) Deben adjudicarse como fincas independientes las superficies que cumplan los requisitos de parcela mínima edificable y que tengan la configuración y las características adecuadas para edificar conforme al planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo que establece el apartado 3. El suelo que no se ajuste a los requisitos mencionados también se puede adjudicar como finca independiente, a instancia de las personas interesadas, si se consigue formar una parcela mínima edificable al agruparla con otra finca limítrofe, externa al ámbito de reparcelación y de una 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 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 de 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 supuestos siguientes:

a) En el caso de que hayan sido obtenidos por expropiación, por razón de haberse avanzado la obtención de acuerdo con lo que dispone el artículo 34.7.

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

c) En el caso de superficies de dominio público por determinación de la legislación sectorial, únicamente si cumplen lo que establecen las letras a o b y, además, experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar, de forma que éste prevea la compatibilidad del mantenimiento de la afectación al dominio público sectorial con el

establecimiento de usos urbanísticos mediante la correspondiente calificación de zonas o sistemas.

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 polígono de actuación urbanística es superior a la que determina el plan urbanístico 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 127. *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

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

a) La transmisión del derecho de propiedad entre el o la titular cedente y la Administración pública cesionaria de los suelos de cesión obligatoria o, en el supuesto previsto en el segundo punto del artículo 124.2.b), la transferencia del suelo destinado a sistema urbanístico al municipio en que se actúa a título de fiduciario, con la obligación de transmitirlo a la administración pública que haya de convertirse en titular de la infraestructura, antes de su implantación.

b) La afectación con efectos de garantía real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.

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

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

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

Artículo 128. *Certificación de los proyectos de reparcelación.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación tiene que expedir una certificación, de acuerdo con lo que establece la legislación hipotecaria, de cara 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 aprobación de la reparcelación son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Las certificaciones del acuerdo de aprobación a que se refieren los apartados 1 y 2 deben incluir la especificación de que la aprobación definitiva ha sido notificada a todas las personas titulares interesadas. En el supuesto de que haya que satisfacer indemnizaciones por la extinción de derechos de propiedad sobre las fincas aportadas a personas que, por la escasa cuantía de sus derechos, no resulten adjudicatarias de fincas, la certificación debe acompañarse con la acreditación del pago o de la consignación de estas indemnizaciones.

Artículo 129. *Comunidad de reparcelación y personas interesadas.*

1. Integran la comunidad de reparcelación todas las personas propietarias de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios o propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las personas titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que se personen en el procedimiento y acrediten esta condición.

Sección segunda. Modalidad de compensación básica

Artículo 130. *Iniciativa y obligaciones.*

1. En la modalidad de compensación básica, los propietarios o propietarias aportan los terrenos de cesión obligatoria, ejecutan a su cargo la urbanización, en los términos y con las

condiciones que sean determinados por el planeamiento urbanístico, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

2. La constitución de la junta de compensación a que se refiere el apartado 1 no es obligada en los supuestos siguientes:

a) Si hay 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 lo acuerda el ayuntamiento correspondiente, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de 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 o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total del polígono de actuación urbanística.

4. Las personas propietarias de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación que no hayan promovido el sistema se pueden adherir con igualdad de derechos y deberes a la junta de compensación que se constituya. Si no se incorporan, la junta de compensación puede solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, en cuyo caso disfrutará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de las mencionadas fincas a favor suyo, de acuerdo con lo que establece el artículo 156, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

5. En la modalidad de compensación básica, se pueden incorporar también a la junta de compensación, además de las personas propietarias, los promotores o las promotoras y las empresas urbanizadoras que deban participar con la parte propietaria en la gestión del polígono de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y las condiciones que sean establecidos por los estatutos y por las 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 o una representante de la administración actuante.

Artículo 131. *Liberación de obligaciones.*

1. Si 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 tanto los terrenos de cesión obligatoria y gratuita 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 garantías adecuadas, una vez ésta ha cumplido las obligaciones no susceptibles de subrogación.

3. La disolución de una junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, se puede acordar si:

a) Ha cumplido 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 precio justo, una vez sea firme a todos los efectos, si la junta es la beneficiaria de la expropiación.

4. Lo que establecen los apartados 1, 2 y 3, con respecto 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 por este artículo, si la conservación de las obras y de las instalaciones de la urbanización es obligatoria, el ayuntamiento puede acordar de oficio, a partir del momento que le son entregadas, la constitución de una entidad urbanística de conservación, que sustituye la persona propietaria única inicial o la junta de compensación

respecto a la obligación de conservación. Al terminar el plazo obligatorio de conservación, se tiene que repetir el procedimiento de entrega y recepción de las obras y las instalaciones de la urbanización por la administración competente.

6. En el caso de que la parte promotora o los propietarios o propietarias 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 se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad a favor de la administración competente sin consentimiento de la persona que sea titular registral, mediante la documentación determinada por la legislación hipotecaria.

Artículo 132. *Potestades de las juntas de compensación sobre las fincas.*

1. En la modalidad de compensación básica, la incorporación de los propietarios o propietarias a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispongan lo contrario, la transmisión a la junta de los inmuebles que sean afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a esta modalidad. La afectación tiene que 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 las personas propietarias adheridas a la junta, sin ninguna limitación más que las que sean establecidas por los estatutos.

Artículo 133. *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 ayuntamiento correspondiente, 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 adeudadas a la junta por sus personas 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, tanto por las personas miembros de la junta como por las personas propietarias que no se hayan adherido, de las obligaciones y las cargas impuestas por esta Ley y por el planeamiento urbanístico.

Artículo 134. *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 con carácter de garantía real al cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley inherentes a dicha modalidad, aunque sus propietarios o propietarias no se hayan adherido a la junta de compensación. La afectación tiene que 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 las cargas derivados de la ordenación entre todos los propietarios o propietarias del polígono de actuación urbanística.

3. Todos los propietarios o propietarias a que se refiere 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 que establece el artículo 120.5. Las cuotas de urbanización que correspondan a las personas propietarias no adheridas, 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 que dispone el artículo 122.2.

5. Con relación a las cuotas de urbanización a que se refiere el apartado 4, se puede acordar el pago de anticipos, tanto a cargo de las personas miembros de la junta de compensación como a cargo de los propietarios o propietarias que no se hayan adherido.

6. La ejecución de un polígono de 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 ayuntamiento correspondiente la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo que dispone la sección tercera.

Sección tercera. Modalidad de compensación por concertación

Artículo 135. *Iniciativa.*

1. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación, corresponde a los propietarios o propietarias que hayan concertado con el ayuntamiento su gestión urbanística integrada, en los términos establecidos por esta Ley.

2. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación, corresponde a los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 25% de la superficie total del polígono de actuación urbanística de que se trate.

3. La determinación del sistema de actuación por reparcelación, en la modalidad de compensación básica, posibilita, directamente, la iniciativa en que hace referencia el apartado 2, sin necesidad de tramitar la modificación de la modalidad.

Artículo 136. *Formalización y publicidad de la iniciativa.*

1. La iniciativa en que hace referencia el artículo 135.2 debe formalizarse por escrito ante la administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases.

2. El proyecto de bases a que hace referencia el apartado 1 debe especificar los documentos que las personas propietarias que han de realizar la ejecución urbanística deben redactar, los criterios de reparcelación, las obras que se tienen que ejecutar, el plazo de ejecución de las obras, las facultades de vigilancia que corresponden a la Administración, los factores que deben determinar la fijación de los precios de venta de los solares resultantes, los deberes de conservación y mantenimiento, las penalizaciones por incumplimiento, los supuestos de resolución y de caducidad, las garantías y los compromisos necesarios para ejecutar el plan y otras circunstancias exigibles por reglamento. El proyecto de bases debe incluir expresamente como causa de extinción de la concertación el hecho que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación solo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a.

3. Las condiciones del proyecto de bases a que hace referencia el apartado 1 deben favorecer los aspectos que contribuyan al abaratamiento del suelo urbanizado resultante.

4. El proyecto de bases a que hace referencia el apartado 1 debe contener los avances que sean necesarios de los documentos especificados por el artículo 138.1, y también un avance del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización y de la repercusión de su coste en el valor de los terrenos edificables.

5. La iniciativa a que hace referencia el artículo 135.2 debe ser sometida a información pública, junto con el proyecto de bases, por un plazo mínimo de un mes, y simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal, con la advertencia de las especificidades de la modalidad de compensación por concertación y, si procede, de los efectos expropiatorios que puede comportar. Dentro de este plazo, las personas propietarias se pueden comprometer, con las garantías que sean exigidas por reglamento, a participar en la ejecución del planeamiento y, en caso de que las bases no

prevean expresamente la aplicación de lo que establece el artículo 122.2, pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización con terrenos.

Artículo 137. *Concertación de la gestión urbanística integrada.*

1. Una vez expirado el plazo de información pública regulado por el artículo 136 sin que se hayan presentado otras iniciativas en competencia, la administración actuante, en el plazo de un mes, debe pronunciarse sobre la iniciativa presentada y sobre las bases que ésta incorpora.

2. En el supuesto a que hace referencia el apartado 1, las bases pueden ser objeto de aprobación, de denegación o, cuando la administración actuante considere necesario añadirle prescripciones para garantizar la mejor ejecución del planeamiento, de suspensión de la aprobación. En este último caso, los propietarios o propietarias que han presentado la iniciativa tienen un plazo de dos meses para presentar las bases corregidas. En caso contrario, se entiende que desisten de la iniciativa.

3. Es causa de denegación de la iniciativa el hecho de que, dentro del plazo de audiencia, los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie del polígono de actuación urbanística promuevan la modalidad de compensación básica, con las garantías que sean exigidas por reglamento.

4. En el supuesto a que hace referencia el apartado 1, una vez aprobadas las bases de la concertación, las personas propietarias que han ejercido la iniciativa tienen que llevar a cabo la gestión urbanística integrada del polígono de actuación urbanística de acuerdo con dichas bases.

5. Cuando los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 25% de la superficie total del polígono de actuación urbanística de que se trate presenten otras iniciativas en competencia en el trámite de información pública y audiencia, el ayuntamiento debe decidir quién debe llevar a cabo la gestión urbanística integrada, por concurso entre quienes hayan formulado las iniciativas.

Artículo 138. *Obligaciones de las personas propietarias que tienen a su cargo la ejecución del polígono de actuación urbanística.*

1. Las personas propietarias que han concertado la gestión urbanística integrada deben redactar, en todos los casos, el proyecto de reparcelación. La concertación puede incluir también la obligación de redactar la correspondiente figura de planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización.

2. Las personas propietarias a que hace referencia el apartado 1, si no se aplica lo que establece el artículo 122.2, tienen la condición de beneficiarios o beneficiarias de la expropiación de los terrenos de los propietarios o propietarias que no cumplan sus obligaciones. En este caso, les corresponde la redacción del proyecto de tasación conjunta.

3. Corresponde a las personas propietarias a que hace referencia el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización. Su retribución puede consistir en terrenos edificables o en solares, de acuerdo con lo que establecen los apartados 1 y 2 del artículo 122.

4. Las personas propietarias que han concertado la gestión urbanística integrada actúan como entidad urbanística colaboradora de acuerdo con la forma organizativa que se establezca por reglamento.

Sección cuarta. Modalidad de cooperación

Artículo 139. *Concepto.*

1. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita. La administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a dichas personas propietarias, de acuerdo con lo que establece el artículo 120. Asimismo, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 122.2, les puede exigir el pago de anticipos y, en caso de impago de éstos y de las cuotas de urbanización acordadas, les puede aplicar la vía de apremio.

2. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias 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 de redactar el proyecto de reparcelación.

Artículo 140. *Iniciativa del proyecto de reparcelación.*

1. Corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

a) Los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono de actuación urbanística.

b) La asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida, dentro del plazo que establece la letra a.

c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguna de las personas propietarias afectadas, si ni éstas ni la asociación administrativa de cooperación no han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto, y habiéndose apreciado defectos, no los enmiendan dentro del plazo que se les conceda.

2. En el supuesto a que se refiere el artículo 141, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde a la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 141. *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 tiene que someter a información pública las características básicas de esta modalidad, por un plazo de un mes, con notificación individual a las personas propietarias afectadas, y debe incorporar el proyecto de las bases que tienen que regir la contratación. En este plazo, las personas propietarias pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. El proyecto de bases a que se refiere el apartado 1 tiene que especificar todos los aspectos que establece el artículo 136.2, incluida la referencia expresa, en este caso como causa de extinción de la concesión, al hecho que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación sólo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a

3. Si no se aplica lo que establece el artículo 122.2, la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de los propietarios o propietarias que dentro del plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento, su compromiso de participar en la ejecución y las de los que incumplan ulteriormente sus obligaciones de pago de las cuotas de urbanización.

4. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 debe formular el proyecto de tasación conjunta, si procede, y el proyecto de reparcelación. La concesión puede incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento derivado que sea necesaria y el proyecto de urbanización.

5. Corresponde a la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización.

Sección quinta. Sectores de urbanización prioritaria

Artículo 142. *Concepto e iniciativa.*

1. Se entiende por sectores de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado para cualquier uso que son objeto de la declaración correspondiente por la administración competente. La actuación urbanizadora inmediata en estos sectores se justifica o bien por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico o demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, o bien, si procede, de acuerdo con el planeamiento territorial.

2. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe ser acordada por las comisiones territoriales de urbanismo, a propuesta de las corporaciones municipales interesadas o, con el informe favorable del ayuntamiento correspondiente, de la Dirección General de Urbanismo. Los ayuntamientos que tengan un plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal pueden también acordar la declaración de sector de urbanización prioritaria, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento general, previo informe de la Dirección General de Urbanismo.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe determinar la administración actuante que tiene que 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 143. *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 las personas propietarias de las fincas que sean incluidas, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, y también de la aplicabilidad de la vía de apremio.

3. El acuerdo a que se refiere el apartado 2 se debe hacer 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 144. *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 esta Ley, comporta la obligación y el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento o del proyecto de urbanización, según corresponda, y también comporta la obligación de la edificación de los solares resultantes, de acuerdo con lo que establece el artículo 149.

2. En caso de declaración de un sector de urbanización prioritaria, la aprobación inicial del planeamiento derivado que sea preciso y, si procede, del proyecto de urbanización, así como la redacción del proyecto de urbanización complementario, se tienen que producir en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el boletín oficial correspondiente. Las obras de urbanización complementarias deben ejecutarse en el plazo que establezca el planeamiento derivado o el mismo proyecto de urbanización complementario.

Artículo 145. *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 se tiene que aprobar definitivamente dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del planeamiento derivado, o bien, si el planeamiento había sido aprobado antes, dentro del año siguiente a la publicación del acuerdo de declaración del sector, y que puede contener las determinaciones que establece el artículo 122.2.

2. Cada sector de urbanización prioritaria constituye un único polígono de actuación urbanística.

Artículo 146. *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 sean incluidos en él y a los bienes y los derechos diferentes del suelo que graven o se refieran a cada finca, con indicación de los que sean presumiblemente incompatibles con su destinación urbanística. El proyecto de tasación conjunta debe tramitarse de acuerdo con lo que establece el artículo 113.

2. Las valoraciones contenidas en el proyecto de tasación conjunta a que se refiere el apartado 1, con las modificaciones que sean introducidas, si procede, en virtud de resolución del Jurado de Expropiación de Cataluña o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y los derechos, a efectos de la expropiación o la enajenación forzosa. El proyecto de reparcelación debe fundamentarse en las mencionadas valoraciones.

3. La certificación de los datos del proyecto de tasación conjunta a que se refiere el apartado 1 corresponde a la administración actuante.

4. Los efectos expropiatorios del proyecto de tasación conjunta a que se refiere el apartado 1 operan a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 147. *Pago del coste de las obras por adelantado y mediante solares.*

1. Las personas propietarias, las empresas o los organismos obligados a costear las obras de urbanización de un sector de urbanización prioritaria tienen que pagarlas por adelantado en el plazo de un mes desde el requerimiento pertinente.

2. En el caso de que el pago por adelantado a que se refiere el apartado 1 sea hecho voluntariamente mediante solares, éstos tienen que estar situados dentro del mismo sector de urbanización, y, si no hay acuerdo, hay que atenerse a las normas de la legislación aplicable en materia de suelo. El valor de la urbanización debe ser el que sea determinado en el expediente, según el coste de las obras de urbanización básicas y de las restantes, de acuerdo con el planeamiento derivado y con los proyectos de urbanización.

Artículo 148. *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 por el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar las obras de urbanización básicas. La administración competente para aprobar la declaración puede acordar prorrogar este plazo.

Artículo 149. *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 otras condiciones que sean establecidas por reglamento, y tiene que fijar el plazo de finalización de las obras de edificación.

Artículo 150. *Declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar o de edificar.*

1. Procede declarar el incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de edificar que corresponden a las personas propietarias si éstas 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 hacerla al ayuntamiento competente o bien, por subrogación, una vez requerido el ayuntamiento, a la Dirección General de Urbanismo.

2. También procede declarar el incumplimiento de la obligación de urbanizar a qué se refiere 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 hecho 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 151. *Efectos de la declaración de incumplimiento.*

1. La declaración de incumplimiento de los deberes de las personas propietarias regulada por el artículo 150 comporta 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 146.2.

2. Si en el plazo de dos meses desde la declaración de incumplimiento a que se refiere 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 mencionada en dicho apartado 1. La enajenación se debe hacer por subasta o concurso público y se puede convocar con carácter restringido entre las personas propietarias afectadas 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 refiere el apartado 2 debe abonar los gastos de urbanización y tiene que iniciar las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, la administración competente tiene que 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 de este artículo.

CAPÍTULO IV

Sistema de actuación urbanística por expropiación

Artículo 152. *Ámbito de expropiación.*

1. El sistema de actuación urbanística por expropiación se aplica por polígonos de actuación urbanística completos y comprende todos los bienes y los derechos incluidos en ellos. La delimitación del ámbito de expropiación tiene que ir acompañada de una relación de las personas propietarias y de una descripción de los bienes y los 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 y también, si procede, la edificación.

Artículo 153. *Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público.*

1. Si un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, una destinación diferente a la que motivó la afectación o la adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o de 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 encuentren comprendidos en un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación, se entiende que son de propiedad municipal, excepto prueba en contra.

3. Si la ejecución de un polígono de actuación urbanística por el sistema de expropiación comporta la desaparición de vías urbanas, se entiende que éstas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiador y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 154. *Prohibición de construir en polígonos de actuación urbanística sujetos al sistema de expropiación.*

En un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación no se puede hacer ninguna nueva construcción ni se pueden modificar las construcciones existentes,

excepto casos concretos y excepcionales, que requieren, además de la licencia municipal, la autorización previa del ente expropiante.

Artículo 155. *Formas de gestión por expropiación.*

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, el ayuntamiento competente puede cumplir la actividad de ejecución del planeamiento por medio de:

a) La gestión indiferenciada.
b) La gestión por medio 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 los derechos y las obligaciones. En las bases debe hacerse constar expresamente como causa de extinción de la concesión el hecho de que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación sólo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 156. *Definición, tramitación y efectos.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos que, siendo afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, se tengan que incorporar por cesión obligatoria al dominio público. La ocupación directa comporta el reconocimiento de la administración actuante del derecho de las personas propietarias a participar en el reparto justo de los beneficios y las 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 la necesidad.
b) Observar el principio de publicidad.
c) Notificarlo individualmente a las personas afectadas.
d) Otorgar el acta de ocupación y certificar el contenido, con la aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre esta materia.

3. Los propietarios o propietarias de los terrenos ocupados tienen derecho a ser indemnizados de los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, al cabo de cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el instrumento de reparcelación correspondiente, pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 114.1 y 2. En este supuesto, la administración actuante queda subrogada en la posición de las personas titulares originarias en el procedimiento de reparcelación posterior.
4. La ocupación directa se puede tramitar a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento o bien del polígono de actuación urbanística, de manera que se pueda concretar el ámbito en la reparcelación del que las personas propietarias deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones.
5. En el supuesto de ocupación de terrenos regulado por este artículo, las personas 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 participación ulterior en el expediente de reparcelación, mediante el reconocimiento administrativo pertinente.

TÍTULO QUINTO

De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda

CAPÍTULO I

Actuaciones estratégicas de interés supramunicipal

Artículo 157. *Áreas residenciales estratégicas.*

1. Son áreas residenciales estratégicas aquellas actuaciones de interés supramunicipal que reúnen los requisitos que establece el apartado 2, y que son promovidas por la Administración de la Generalidad con la finalidad de subvenir los déficits de suelo de uso residencial, para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, mediante planes directores urbanísticos que comportan la ordenación y la transformación de las áreas delimitadas, y, si procede, la modificación de la clasificación urbanística del suelo o de las condiciones de desarrollo previstas por el planeamiento vigente.

2. Las áreas residenciales estratégicas tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Cada área residencial estratégica tiene que constituir ya sea un sector de suelo urbanizable delimitado, cuya clasificación se establece por medio del plan director urbanístico que efectúa la delimitación, en el caso de que no tenga esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente, ya sea un sector de planeamiento derivado en suelo urbano no consolidado establecido por el planeamiento general municipal vigente. La transformación urbanística del sector se lleva a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del plan director urbanístico, tramitado de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 76.1 y 83, el cual establece la ordenación detallada del sector con el grado de precisión propio de un plan urbanístico derivado y puede concretar el trazado y las características de las obras de urbanización con el contenido propio de los proyectos de urbanización.

b) Las áreas residenciales estratégicas se tienen que emplazar en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales parciales o los planes directores territoriales o urbanísticos que sean de aplicación; tienen que respetar los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se tienen que situar en continuidad con el tejido urbano existente o previsto, tienen que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y tener garantizado el suministro de agua.

c) La ordenación detallada de las áreas residenciales estratégicas tiene que prever:

Primero. Una densidad media mínima del sector de 50 viviendas/ha.

Segundo. La calificación de suelo suficiente para vivienda de protección pública a fin de que, como mínimo, la mitad de las viviendas de la actuación tengan este destino. En todo caso se tiene que dar cumplimiento a los requerimientos que establece el artículo 57.3 **y, en su caso, la disposición adicional quinta** con respecto a los porcentajes mínimos de techo a destinar a las diversas tipologías de viviendas con protección oficial.

> Téngase en cuenta que se deroga el inciso destacado por la disposición adicional 3.2.c) de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Ref. BOE-A-2012-3414.

Tercero. Una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos, con cumplimiento, en todo caso, de las reservas mínimas exigidas por el artículo 65, y un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la nueva población dentro de la propia actuación. También tiene que determinar la asunción por parte de la administración actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, el cual se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

Cuarto. Las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio, como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.

3. La condición de administración actuante corresponde al Instituto Catalán del Suelo y al ayuntamiento correspondiente en los términos que especifique el convenio urbanístico que debe formalizarse. De acuerdo con este convenio, la participación del ayuntamiento puede ser asumida, si así lo determina el propio ayuntamiento, por una entidad pública empresarial local o por un organismo autónomo local, siempre que cumplan las condiciones de entidad urbanística especial de acuerdo con lo establecido por el artículo 22. Si el convenio no se firma en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del plan director o en el plazo que este establezca, la administración actuante, si así lo determina la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo, es el Instituto Catalán del Suelo.

4. Corresponden a la administración actuante de las áreas residenciales estratégicas los derechos y las facultades que establece el artículo 23, incluida la aprobación de los proyectos de urbanización y los proyectos de urbanización complementarios. En este último caso no es preceptivo el trámite de información pública, salvo que sea necesario modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas si está incorporado en el planeamiento. Si es así, el proyecto de urbanización complementario es tramitado por la administración actuante siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 119.2. Si las áreas residenciales estratégicas se desarrollan por el sistema de reparcelación en alguna de las modalidades de compensación, corresponde a la administración actuante la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el artículo 186, la cual obliga a acordar el cambio de sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema.

Artículo 157 bis. *Sectores de interés supramunicipal.*

1. Los sectores de interés supramunicipal son actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares que promueve la Administración de la Generalidad mediante la elaboración de planes directores urbanísticos cuya aprobación definitiva permite llevar a cabo directamente la transformación urbanística del suelo.

2. Los sectores de interés supramunicipal han de situarse en los ámbitos de interés territorial definidos por el planeamiento territorial, en coherencia con sus normas, y deben poder garantizar una buena accesibilidad a la red de comunicaciones. En caso de que la actuación de interés territorial no esté prevista en el planeamiento territorial, es requisito previo para la formulación y la aprobación del plan director urbanístico correspondiente el acuerdo de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo que reconozca el interés territorial de la actuación.

3. Corresponden a la administración actuante de los sectores de interés supramunicipal los derechos y las facultades que establece el artículo 23 y los que, para las áreas residenciales estratégicas, establece el artículo 157.4.

4. Para la formulación del plan, la entidad u organismo determinado por la Comisión de Territorio de Cataluña debe convocar a los departamentos de la Administración de la Generalidad y las corporaciones locales afectados, y al Área Metropolitana de Barcelona cuando el plan tenga afectación a un municipio metropolitano, para ponderar durante la redacción y tramitación del plan los intereses públicos respectivos que concurran y facilitar el impulso del procedimiento de aprobación. Con esta misma finalidad, puede convocar también a los órganos de otras administraciones afectadas.

CAPÍTULO II

Reservas de terrenos de posible adquisición

Artículos 158 a 159.

CAPÍTULO III

Patrimonios públicos de suelo y de vivienda

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 160. *Patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. Los patrimonios públicos de suelo y de vivienda se rigen por lo que establece esta Ley.
2. La Administración de la Generalidad y los ayuntamientos constituyen los patrimonios de suelo y de vivienda respectivos.
3. El patrimonio público de suelo y de vivienda es constituido por los edificios y el suelo susceptibles de cumplir las finalidades especificadas por el apartado 5, tanto si es titular una administración territorial como si son las entidades urbanísticas especiales.
4. El patrimonio público de suelo y de vivienda de la Generalidad se constituye por medio del Instituto Catalán del Suelo. Las administraciones territoriales que también tengan competencias urbanísticas pueden constituir su patrimonio mediante una entidad urbanística especial, si lo acuerdan así.
5. El patrimonio de suelo y de 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 bis. Para llevar a cabo actuaciones vinculadas a las finalidades a que se refiere el apartado 5, se pueden entregar los bienes inmuebles que integran los patrimonios públicos de suelo y de vivienda como contraprestación en concepto de pago, para retribuir a los contratistas de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratos del sector público. Pueden especificarse por reglamento las actuaciones mencionadas y los términos en que es posible retribuir a los contratistas con bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.
6. La administración y la disposición del patrimonio público de suelo y de vivienda deben vincularse a la consecución de las finalidades determinadas por el apartado 5.
7. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas que integran un patrimonio público de suelo y de vivienda, y los efectos de este acceso, se regulan por la legislación registral aplicable.

Artículo 161. *Proyecto de delimitación para la adquisición por expropiación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo.*

(Derogado)

Artículo 162. *Finalidades específicas para los terrenos expropiados.*

(Derogado)

Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda

Artículo 163. *Constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. Los ayuntamientos que tengan un planeamiento urbanístico general que delimite ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento tienen que constituir su patrimonio municipal de suelo y de vivienda. También lo pueden constituir los ayuntamientos que lo acuerden voluntariamente.
2. El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda.

3. El volumen del patrimonio municipal de suelo y de vivienda debe ajustarse tanto a las necesidades previstas por el plan de ordenación urbanística municipal y por el programa de actuación urbanística municipal como los medios económicos de cada ayuntamiento.

Artículo 164. *Patrimonio separado.*

1. Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda constituyen un patrimonio separado del resto de bienes municipales.

2. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación y la gestión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda forman parte de este patrimonio y deben consignarse en un depósito específico. Estos ingresos han de destinarse a conservar, administrar y ampliar dicho patrimonio para lograr cualquiera de las finalidades que determina el artículo 160.5.

3. La adscripción o la aportación de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda a entidades urbanísticas especiales no comporta ninguna alteración del régimen establecido por esta Ley.

4. Las Administraciones competentes para gestionar el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que inventariar separadamente de otros bienes y derechos patrimoniales los que integren este patrimonio. Entre otros datos necesarios para gestionar los bienes y los derechos del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, tienen que constar en este inventario los relativos a:

a) La identificación precisa.
b) El título y el precio de adquisición.
c) La situación jurídica y urbanística.
d) El uso a que se dedican efectivamente.
e) Las operaciones que tengan que ser anotadas en el instrumento de contabilidad pública correspondiente.
f) Su vinculación, si procede, a las expresas finalidades que prevén los artículos 46.2.c y 46.4 en materia de viviendas de protección pública.

5. El inventario y el balance de situación del patrimonio municipal de suelo y de vivienda se tiene que actualizar permanentemente. No se puede enajenar ningún bien o derecho del patrimonio municipal de suelo y de vivienda si no está inventariado adecuadamente y, si procede, el inventario inscrito en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña.

6. Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada tienen que aprobar anualmente el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, así como el balance de situación de este patrimonio, y enviarlos al Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña para su inscripción.

Sección tercera. Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda y constitución del derecho de superficie.

Artículo 165. *Normativa de aplicación a la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

La transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda para la consecución de sus finalidades ha de ajustarse, con carácter general, a los requisitos que establece la legislación aplicable sobre patrimonio de las administraciones públicas y, con carácter especial, a los requisitos que establece específicamente la presente ley.

Artículo 166. *Normas generales para la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. La transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, como norma general, se efectúa con carácter oneroso, por precio igual o superior al que resulta de su valoración, excepto en los supuestos regulados por el artículo 167 y la legislación aplicable en materia de vivienda, que puede ser por cesión gratuita o enajenación onerosa por precio inferior al de su valoración.

2. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el correspondiente patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente o enajenar con carácter oneroso los bienes que están integrados en el mismo mediante un concurso público, salvo los supuestos regulados por esta sección y por la legislación aplicable en materia de vivienda, en los que se puede hacer por adjudicación directa.

Artículo 167. *Cesión gratuita y enajenación onerosa por un precio inferior.*

1. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente los bienes que están integrados en el mismo, o enajenarlos por un precio inferior al de su valoración, a favor de otras administraciones o entidades públicas, o de entidades privadas sin ánimo de lucro, para atender necesidades de vivienda de carácter social o de equipamiento comunitario, para generar actividad económica en áreas deprimidas o para formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

2. El órgano competente para acordar la cesión gratuita de los bienes, o la enajenación por un precio inferior al de su valoración, debe concretar en la correspondiente resolución el destino que la justifica, al cual queda vinculado el bien cedido o enajenado, y el plazo para hacerla efectiva. Si el adquirente incumple este plazo o, posteriormente, no destina el bien a la finalidad o el uso vinculados, o no se cumplen las cargas o condiciones impuestas, queda resuelta la cesión o la enajenación y el bien revierte a la administración o la entidad transmisora.

Artículo 168. *Adjudicación directa.*

1. La cesión gratuita y la enajenación onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda pueden adjudicarse directamente a favor de otra administración pública o de una entidad urbanística especial que gestione el correspondiente patrimonio público de suelo y de vivienda.

2. La enajenación onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda puede adjudicarse también directamente:

a) A los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas urbanísticos públicos o de bienes que se deseen incorporar al patrimonio público de suelo y de vivienda, para obtenerlos mediante permuta.

b) A favor de cualquier persona, si después de haber efectuado una licitación pública, esta queda desierta o bien resulta fallida por el incumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios, siempre que no haya transcurrido más de un año desde la licitación y que los adquirentes asuman las mismas obligaciones.

Artículo 169. *Enajenación onerosa de terrenos del Instituto Catalán del Suelo.*

La enajenación onerosa de terrenos que sean propiedad del Instituto Catalán del Suelo puede adjudicarse directamente en los supuestos establecidos por el artículo 168 y la legislación en materia de vivienda y, en el resto de supuestos, se puede hacer directamente con el anuncio previo de la enajenación en dos de los diarios de mayor difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del ayuntamiento del municipio al que pertenezcan para promover la concurrencia de ofertas.

Artículo 170. *Condiciones resolutorias a las que deben sujetarse las transmisiones de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. El documento público en que conste la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda debe establecer el destino final de los bienes transmitidos, el plazo para hacerla efectiva y las demás limitaciones y condiciones que la administración o entidad transmitente considere convenientes.

2. La persona adquirente, mediante el documento público de transmisión, debe obligarse a destinar los bienes transmitidos a la finalidad establecida en los plazos fijados, y a no transmitir los bienes adquiridos a terceras personas por actos ínter vivos mientras no los destine a esta finalidad, salvo que la administración o entidad transmitente lo autorice. El cumplimiento de estas obligaciones debe garantizarse mediante una condición resolutoria

expresa del contrato de transmisión. Si la persona adquirente incumple los plazos fijados para destinar los bienes a la finalidad establecida, la administración o entidad transmitente puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de transmisión, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, la administración o entidad transmitente establezca en el documento público de transmisión. Sin embargo, la administración o entidad transmitente puede prorrogar los plazos fijados para cumplir dicha obligación. El documento público de transmisión también debe establecer como condición resolutoria expresa el hecho de que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación solo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 97.2.a.

3. Las condiciones a que se refieren los apartados 1 y 2 han de hacerse constar en la inscripción de la transmisión que se formalice en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación registral de aplicación y con los efectos que la misma establece.

Artículo 171. *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Generalidad, los entes locales, las entidades urbanísticas especiales y las otras personas jurídicas de derecho público, en el ámbito de las competencias respectivas, y también las personas particulares, pueden constituir el derecho de superficie en terrenos de que sean propietarios o propietarias para destinarlos a construir viviendas, establecer servicios complementarios o hacer instalaciones industriales, logísticas y comerciales u otras edificaciones determinadas en los planes urbanísticos.

2. El derecho de superficie se rige por esta ley, por la legislación civil catalana y por el título constitutivo del derecho.

3. La titularidad de las construcciones a que se refiere el apartado 1 corresponde a los superficiarios por el plazo que establezca el acto de constitución del derecho de superficie, dentro de los límites establecidos por la legislación civil catalana.

4. En caso de que los terrenos a que hace referencia el apartado 1 integren el patrimonio público de suelo y de vivienda, la constitución onerosa o gratuita del derecho de superficie ha de ajustarse a lo establecido por los artículos 165 a 170.

5. Los aspectos sustantivos del derecho de superficie no regulados por este artículo, incluida la extinción, y también los aspectos procedimentales de este derecho, son regulados por la legislación civil catalana.

CAPÍTULO IV

Medios para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda

Artículo 172. *Áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda.*

1. Se pueden delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas para adquirir bienes y derechos determinados comprendidos en estas con el fin de integrarlos en el patrimonio público de suelo y de vivienda para cualquiera de las finalidades que prevé el artículo 160.5. En suelo urbano, entre otras finalidades, estas áreas pueden comprender terrenos destinados al uso de vivienda con la finalidad de construir viviendas de protección pública o de destinar las que se construyan a este régimen de protección, aunque el planeamiento urbanístico no reserve específicamente al régimen de protección pública el uso de vivienda a que las destina.

2. El proyecto de delimitación de las áreas a que hace referencia el apartado 1, aprobado separadamente o como aparte de un plan urbanístico, tiene que especificar la finalidad concreta que justifique la adquisición de bienes y derechos y establecer:

a) El sistema de adquisición mediante la expropiación forzosa o en ejercicio del derecho de tanteo que se constituya respecto de las transmisiones onerosas, incluyendo las que se llevan a cabo mediante la adquisición de acciones o participaciones sociales a cambio de la aportación de la titularidad del inmueble afectado, con exclusión de las transmisiones entre

las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar.

b) El plazo máximo para iniciar el procedimiento de expropiación, que no puede ser superior a seis años, o la duración máxima del derecho real de tanteo, que no puede ser superior a doce años.

c) La relación de bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa o, en el caso del derecho de tanteo, la identificación de los terrenos y edificios que forman parte del área con indicación de las calles, polígonos, sectores o parajes afectados.

Cuando la delimitación del área a efectos del derecho de tanteo afecte a todo el término municipal o a una clase o categoría de suelo, se tiene que prever en el planeamiento general.

3. Son Administraciones competentes para aprobar separadamente los proyectos de delimitación de áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda las que lo sean para constituir este patrimonio.

4. Son trámites esenciales del procedimiento de aprobación de los proyectos de delimitación de áreas destinadas al patrimonio público del suelo y de vivienda el de información pública y, en el caso de expropiación forzosa, el de audiencia de los titulares de los bienes y derechos afectados.

5. La constitución del derecho real de tanteo a que hace referencia este artículo se puede inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 173. *Derecho legal de tanteo.*

1. La Administración de la Generalidad tiene el derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas que afecten a los bienes siguientes:

a) Los suelos de titularidad privada reservados al uso de vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico.

b) Las viviendas no arrendadas, y también las arrendadas, cuando, de acuerdo con la legislación sobre arrendamientos urbanos, se transmita el conjunto del inmueble, con exclusión de las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar.

2. El derecho de tanteo a que hace referencia el apartado 1 se puede ejercer mediante el Instituto Catalán del Suelo en el supuesto de la letra a, y mediante el Departamento competente en materia de vivienda, o las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en el supuesto de la letra b.

Artículo 174. *Ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto.*

1. El derecho de tanteo a que hace referencia este capítulo comporta la obligación de quien quiere enajenar onerosamente el bien afectado de comunicar a la Administración titular del derecho las condiciones de transmisión del bien. El ejercicio del derecho de tanteo implica que la Administración o los beneficiarios adquieren el bien en las condiciones comunicadas. Pueden ser beneficiarios del derecho de tanteo:

a) El Instituto Catalán del Suelo, cuando se trate de terrenos destinados al uso de vivienda.

b) Los Ayuntamientos.

c) Los promotores sociales y los otros sujetos a que hacen referencia, respectivamente, los artículos 51 y 87.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

d) Los ocupantes legales de la vivienda objeto del ejercicio del derecho de tanteo o de cualquier otra vivienda del inmueble donde se ubique esta, siempre que cumplan las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

El ejercicio del derecho de tanteo puede dar lugar a la adquisición del bien conjuntamente por la Administración titular y por cualquiera de los posibles beneficiarios.

2. El derecho de tanteo caduca si, a partir de la comunicación a que hace referencia el apartado 1, la Administración no lo ejerce en el plazo de dos meses. Cuando la Administración requiera a los tenedores para inspeccionar el estado de conservación de un

edificio afectado o a los propietarios para aportar información sobre los ocupantes y sus títulos, el plazo mencionado queda suspendido entre la notificación del requerimiento y la práctica de la actuación inspectora o la recepción de la documentación, sin que la suspensión del plazo pueda ser superior a quince días si la actuación se practica más allá de este plazo por causas imputables sólo a la Administración. Si la Administración ejerce el derecho de tanteo, el plazo para formalizar la adquisición del bien afectado es de tres meses contadores desde la notificación correspondiente a la persona transmisora. Cuando la Administración no ejerce el derecho de tanteo, el efecto de la comunicación decae si transcurren seis meses desde que se efectuó sin que se produzca la transmisión del bien.

3. La transmisión del bien afectado sin cumplir la obligación de comunicación o, cumplida esta, antes de que caduque el derecho de tanteo o en condiciones menos onerosas a las comunicadas, implica el derecho de retracto. El plazo para ejercer este derecho es de tres meses a partir de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o del momento en que la Administración tenga conocimiento de la enajenación. El ejercicio del derecho de retracto implica que la Administración o la beneficiaria adquieren el bien afectado por el mismo precio y en las mismas condiciones que lo hizo el adquirente.

4. No obstante lo que establecen los apartados 2 y 3 sobre la comunicación y el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto, es aplicable a estos efectos la legislación sobre arrendamientos urbanos con relación al supuesto a que hace referencia la letra b del apartado 1 del artículo 173.

5. Si, con relación a la misma transmisión de un bien, proceden varios derechos de tanteo a favor de Administraciones diferentes, la parte transmisora puede comunicar las condiciones de la transmisión a cualquiera de ellas indistintamente. La Administración receptora de la comunicación queda obligada a enviarla al resto de Administraciones implicadas a efectos de coordinar su actuación en el ejercicio del derecho de tanteo. Son preferentes los derechos de tanteo a que hace referencia el artículo 173 sobre el derecho de tanteo a que hace referencia el artículo 172.»

CAPÍTULO V

Obligación de edificar y de urbanizar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación

Artículo 175. *Obligación de edificar.*

1. El planeamiento urbanístico puede fijar los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares en los sectores, los polígonos y las áreas concretos que determine.

2. Tienen la consideración de solares, al efecto de lo que establece el apartado 1, las fincas susceptibles de ser edificadas inmediatamente, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, en que haya construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar, siempre y cuando el planeamiento urbanístico lo determine para los ámbitos mencionados en el apartado 1.

3. Los propietarios o propietarias deben iniciar la edificación a que tengan obligación en los plazos establecidos y acabarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

Artículo 176. *Modificación y prórroga de los plazos para edificar.*

Los plazos establecidos para edificar no se alteran aunque en el transcurso de éstos se hagan transmisiones de dominio y son prorrogables si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o de vivienda.

Artículo 177. *Registro municipal de solares sin edificar.*

1. Los ayuntamientos pueden crear el registro municipal de solares sin edificar, de conformidad con las disposiciones de esta 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 todo el mundo puede obtener certificados de las inscripciones que consten en él.

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 que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 178. *Declaración 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 que se establezca por reglamento.

2. La obligación de edificar se incumple si no se inicia la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento y si no se acaba en los plazos fijados por la licencia otorgada o en los fijados por las prórrogas de éstas, y también cuando se incumplen los plazos fijados en las órdenes de ejecución de obras que se refieran a obras de conservación o rehabilitación requeridas por la seguridad de las personas o por la protección del patrimonio arquitectónico o cultural, de acuerdo con el artículo 110.1.e) cuarto.

Artículo 179. *Consecuencias de la inscripción en el registro municipal de solares sin edificar.*

1. La inscripción en el registro municipal de solares sin edificar comporta la iniciación del expediente de enajenación forzosa, mediante expropiación o venta, o de sustitución forzosa. En este expediente se tiene que determinar el justiprecio del solar mediante un 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 efectos siguientes:

a) El ayuntamiento puede expropiar el solar de oficio, para edificarlo.

b) El ayuntamiento puede expropiar el solar a instancia de entidades urbanísticas especiales, si son beneficiarias de la expropiación.

c) El ayuntamiento puede acordar, de oficio o a instancia de persona interesada, someter la finca o el solar a venta forzosa mediante la subasta correspondiente, con el procedimiento que se establezca por reglamento. Si la subasta es declarada desierta, se tiene que convocar nuevamente, en el plazo de seis meses, con una rebaja del tipo de licitación de un 25%. Si la segunda subasta queda también desierta, el ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, puede adquirir el solar por el precio mencionado.

d) El ayuntamiento puede acordar, de oficio o a instancia de persona interesada, someter la finca o el solar a sustitución forzosa, que consiste en la adjudicación de la facultad de edificar en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria originaria del inmueble, mediante concurso público. En este caso, las bases del concurso tienen que determinar los criterios aplicables para su adjudicación y concretar el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona propietaria originaria.

3. Si, en el plazo de dos años, no se ha llevado a cabo la expropiación de la finca, ni se ha procedido a la venta o sustitución forzosas, queda en suspenso el régimen previsto en el apartado 2 durante un año. Una vez transcurrido este plazo de un año, si la persona propietaria no ha iniciado o no ha continuado la edificación, o no ha ejecutado las obras de conservación o rehabilitación, ni ha garantizado el cumplimiento de estas obligaciones, cualquier persona puede pedir al ayuntamiento la expropiación de la finca, de la cual será beneficiaria. El derecho a la adquisición se tiene que determinar 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 que haya alguna de las construcciones a que se refiere el artículo 175.2, o como consecuencia del incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación a que se refiere el artículo 178.2, comporta la situación de venta o sustitución forzosas una vez transcurridos dos años desde la inscripción, siempre que en este plazo los propietarios o propietarias no hayan iniciado o continuado las obras de rehabilitación o edificación y también si no han acabado dichas obras en el plazo fijado por la licencia.

Artículo 180. *Efectos de la enajenación o sustitución forzosas.*

1. La enajenación forzosa de una finca incluida en el registro municipal de solares sin edificar, por expropiación o por venta, o su sujeción a sustitución forzosa, se producen con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas hayan sido constituidas por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar. En estos casos, de la contraprestación a satisfacer por la persona adquirente es preciso descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan en ella. La persona adquirente tiene que asumir expresamente, en el documento de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hace referencia 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 y registradoras de la propiedad las tienen que cancelar a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen la ocupación de ésta se extinguen previa la correspondiente indemnización, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde. Sin embargo, en caso de que la persona adquirente asuma la obligación de ejecutar obras de conservación o rehabilitación, los derechos personales que afecten a la finca únicamente se extinguen, en los términos indicados, si son incompatibles con esta obligación.

3. Si son las personas propietarias las que se proponen iniciar o acabar la edificación, el otorgamiento de la licencia comporta también la extinción definitiva de los arrendamientos y otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos, y previa la tramitación que corresponda, que se tiene que establecer por reglamento.

4. El pago o depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 tiene que ser siempre previo a la cancelación del derecho del que se trate y al ulterior desalojamiento.

5. Las condiciones y los plazos de edificación o de ejecución de las obras tienen que constar en el acuerdo de adjudicación de la venta o sustitución forzosas, como condiciones resolutorias. La adjudicación se inscribe en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente certificación administrativa, de conformidad con lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 181. *Obligaciones de las personas beneficiarias o adjudicatarias de la enajenación o sustitución forzosas.*

Las personas beneficiarias o adjudicatarias de la enajenación o sustitución forzosas están obligadas a iniciar o reanudar la edificación o la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, si procede, de la licencia municipal pertinente.

Artículo 182. *Consecuencias del incumplimiento de la obligación de edificar por las personas beneficiarias o adjudicatarias de la enajenación o sustitución forzosas.*

1. Si las personas beneficiarias o adjudicatarias incumplen la obligación de edificar, previa la declaración correspondiente, 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 la devolución de las indemnizaciones percibidas, o bien el mantenimiento de la situación con las cargas canceladas.

2. En caso de que no se ejerza el derecho de recuperación a que hace referencia el apartado 1, el inmueble pasa nuevamente a la situación de enajenación o sustitución forzosas.

Artículo 183. *Requisitos para enajenar inmuebles inscritos en el Registro de solares sin edificar.*

Las personas propietarias de inmuebles inscritos en el Registro de solares sin edificar, mientras no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública de la venta o sustitución forzosas, pueden enajenarlos directamente, si previamente los compradores o compradoras asumen ante el ayuntamiento el compromiso de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico. En este supuesto, hay que suspender los efectos de la inscripción en el Registro de solares sin edificar previstos en el artículo 179.2, pero no se cancela la inscripción hasta que no se acredite el cumplimiento de la obligación de edificar que tienen las personas adquirentes.

Artículo 184. *Obligación de garantizar el cumplimiento de las obligaciones.*

Tienen la obligación de garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto las personas adjudicatarias de la venta o sustitución forzosas y las personas beneficiarias de la expropiación como los propietarios o propietarias de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.

Artículo 185. *Destinación del 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, que ha de destinar el importe a las necesidades del patrimonio municipal de suelo y de vivienda.

Artículo 186. *Incumplimiento de la obligación de urbanizar.*

1. La declaración, a cargo del ayuntamiento, que la parte promotora, la junta de compensación o la entidad correspondiente, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación, han incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, comporta 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 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, con los trámites previos correspondientes.

2. Las personas particulares no propietarias pueden instar, ante el ayuntamiento, la declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el apartado 1, y el cambio de modalidad del sistema de reparcelación, en caso de que se haya establecido la modalidad de compensación básica o de compensación por concertación y las personas propietarias no hayan ejercido la iniciativa para la ejecución de la urbanización dentro del plazo previsto para esta ejecución. El ayuntamiento, que tiene que resolver la solicitud en el plazo de dos meses, o bien tiene que acordar el cambio de modalidad o de sistema de actuación, o bien adoptar alguna de las medidas para garantizar la ejecución de la urbanización que prevé el apartado 1.

TÍTULO SEXTO

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

CAPÍTULO I

Licencias y parcelaciones urbanísticas

Sección primera. Licencias urbanísticas

Artículo 187. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Están sujetos a licencia urbanística previa, con las excepciones establecidas por el artículo 187 ter, los siguientes actos:

a) Los movimientos de tierra y las explanaciones de los terrenos.
b) Las parcelaciones urbanísticas.
c) La construcción de edificios de nueva planta y la intervención en los edificios ya existentes que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, requieren la elaboración de un proyecto técnico y la demolición total o parcial.
d) La primera utilización y ocupación parcial de los edificios.
e) El cambio de los edificios a un uso residencial.
f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
g) La acumulación de residuos y el depósito de materiales que alteren las características del paisaje.
h) La instalación de invernaderos o instalaciones similares, salvo que los muros perimetrales de estas instalaciones sean inferiores a un metro de altura.
i) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
j) La apertura, pavimentación y modificación de caminos rurales.
k) La constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja.
l) Las obras puntuales de urbanización no incluidas en un proyecto de urbanización.
m) La instalación de casas prefabricadas o instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
n) La instalación de infraestructuras de servicios de suministro de energía, de agua, de saneamiento, de telefonía u otros servicios similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones, excepto las infraestructuras relativas a las redes públicas de comunicaciones electrónicas que, de acuerdo con la legislación sobre telecomunicaciones, estén sujetos al régimen de declaración responsable establecida.
o) Las instalaciones de producción de energía eléctrica, excepto las relativas a la instalación de paneles solares fotovoltaicos, así como las instalaciones de eólica de autoconsumo en los términos que establece el artículo 9 bis.
p) El destino de las viviendas al uso turístico en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico.

2. También están sujetas a licencia urbanística previa, con las excepciones establecidas por el artículo 187 ter:

a) La intervención en los bienes sometidos a un régimen de protección patrimonial cultural o urbanística.
b) Los usos y las obras provisionales.
c) Los actos a que hace referencia el artículo 187 bis, excepto los de las letras g), h) e y), que se lleven a cabo en suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado.

Artículo 187 bis. *Actos sujetos a comunicación previa.*

Están sujetos a comunicación previa, con las excepciones establecidas por los artículos 187.2 y 187 ter, los siguientes actos:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, y las obras de ampliación, reforma, modificación, rehabilitación o demolición total o parcial de construcciones e

instalaciones existentes que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, no requieren la elaboración de un proyecto técnico.

b) La primera utilización y ocupación de los edificios.

c) El cambio de uso de los edificios y las instalaciones, salvo a uso residencial.

d) La construcción o la instalación de muros y vallas.

e) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

f) La formalización de operaciones jurídicas que, sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, significan un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto a los autorizados en una licencia urbanística anterior.

g) Los actos sujetos a intervención que se realicen en suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado y que estén amparados en un proyecto de actuación específica o en un plan urbanístico que ordene con el mismo detalle los terrenos afectados, siempre que no requieran la elaboración de un proyecto técnico de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación.

h) Las instalaciones de producción de energía eléctrica mediante paneles solares fotovoltaicos y las instalaciones de eólica de autoconsumo, en los términos que establece el artículo 9 bis.

i) Las obras de conexión, sustitución, sondajes de comprobación y reparación de averías de las de infraestructuras de servicios técnicos a que hace referencia la letra a) del artículo 34.5 bis, excepto las que estén sujetos al régimen de declaración responsable que establece la legislación de telecomunicaciones, así como las líneas eléctricas en subterráneo por acera hasta 25 metros sin cruces de calle, y líneas eléctricas en aéreo hasta 50 metros sin instalación de soportes y sin cruces de calle.

Artículo 187 ter. *Actos no sujetos a intervención mediante licencia urbanística o comunicación previa.*

No están sujetos a intervención mediante licencia urbanística o comunicación previa los siguientes actos:

a) Las obras de urbanización incluidas en los planes o los proyectos de urbanización.

b) Las parcelaciones urbanísticas incluidas en los proyectos de reparcelación.

c) Los actos y obras que deben realizarse en cumplimiento de una orden de ejecución o de restauración, si no requieren proyecto técnico o si la propia orden o el acto que ordena su ejecución subsidiaria incorpora el proyecto técnico requerido.

d) En suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado:

Primero.–Los movimientos de tierra, la explanación de terrenos, la apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecuten al amparo de un instrumento de ordenación forestal o bajo la intervención de la administración forestal y de la administración competente en materia de medio ambiente.

Segundo.–La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecute bajo la intervención de una administración competente en materia de protección del dominio público y de la administración competente en materia de medio ambiente.

Tercero.-Los puntos de agua de prevención de incendios forestales que se ejecuten al amparo de un instrumento de ordenación forestal o con la intervención de la administración forestal y de la administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 188. *Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo con lo que establecen esta 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 por la legislación de régimen local. Una vez transcurrido el plazo máximo sin que se haya notificado el otorgamiento de la licencia solicitada, las personas interesadas están legitimadas para entenderla otorgada por silencio administrativo, salvo que se trate de los siguientes actos:

a) Los movimientos de tierra y las explanaciones de los terrenos en suelo no urbanizable.

b) Las obras de construcción, edificación e instalación de nueva planta en suelo no urbanizable o, en cualquier clase de suelo, si son obras de edificación de nueva planta que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, requieren la elaboración de un proyecto técnico.

c) La instalación provisional o permanente de casas prefabricadas o instalaciones similares en suelo no urbanizable.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

e) Los que contravengan la legalidad urbanística.

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 y cuando 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 tienen que estar motivadas.

3 bis. En el marco del procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas, cada municipio puede exigir, como requisito previo que debe acompañar la solicitud de licencia o la comunicación previa, la aportación de un informe de idoneidad técnica. El informe de idoneidad técnica tiene por objeto verificar que el proyecto técnico o la documentación técnica cumple la normativa estatal y autonómica que debe ser comprobada en los procedimientos municipales de intervención y que la documentación aportada cumple los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad que exijan las ordenanzas municipales. La emisión de este informe puede encomendarse a un colegio profesional técnico o a una entidad colaboradora debidamente habilitados por la Administración. Estos informes tienen la misma validez jurídica que los emitidos por el personal de la Administración encargado de estas funciones.

Los colegios profesionales técnicos o las entidades colaboradoras serán habilitadas, para actuar en todo el territorio de Cataluña, por la dirección general competente en materia de urbanismo de la Generalidad, de acuerdo con lo que establezca el decreto de despliegue, sin perjuicio de que las ordenanzas municipales puedan regular el régimen de colaboración propio para el ejercicio de las funciones de verificación y control, así como la aprobación del sistema de habilitación, en su caso, de acuerdo con lo establecido por la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento administrativo de las administraciones públicas de Cataluña, y el resto de normativa aplicable.

En caso de que el ayuntamiento haya regulado la aportación de un informe de idoneidad técnica emitido por una entidad habilitada, los servicios técnicos municipales solo deben informar y asumen responsabilidad sobre la adecuación de la licencia solicitada o la comunicación previa a la normativa urbanística y municipal. De los daños que tengan su origen en defectos que deberían manifestarse en los informes de idoneidad técnica y que tengan relación directa con los elementos objeto de informe son responsables las entidades habilitadas que los emitan.

3 ter. **(Derogado)**

4. En caso de que la licencia urbanística establezca un reajuste de alineaciones y rasantes, no se pueden alterar las características físicas de las parcelas ni los aprovechamientos urbanísticos de éstas. Este reajuste debe hacerse mediante un acto de replanteamiento, al cual deben ser citadas todas las personas propietarias afectadas.

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. En este caso, se precisa la documentación específica que determine el reglamento.

6. Todos los expedientes incoados con la solicitud de la licencia urbanística para la autorización de obras de nueva planta, de sustitución o de rehabilitación, siempre que tengan por finalidad promover y construir vivienda de protección pública, se consideran asuntos de naturaleza homogénea, de acuerdo con la normativa sobre procedimiento administrativo, a efectos de su tramitación administrativa.

Artículo 189. *Caducidad de las licencias urbanísticas.*

1. Todas las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, en función del principio de proporcionalidad. Si las licencias no los fijan, el plazo para comenzar las obras es de un año y el plazo para acabarlas es de tres años.

2. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos a que hace referencia el apartado 1, o las prórrogas correspondientes, no se han comenzado o no se han acabado las obras. A tales efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, excepto los casos en que se haya acordado la suspensión de la concesión.

4. Las personas 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 lo obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de una manera justificada antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 73.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar el archivo de las actuaciones, de oficio o a instancia de terceras personas y previa la audiencia de la persona titular.

Artículo 190. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos especificados por el artículo 187 y promovidos por órganos del Estado o de 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. También están sujetos a licencia municipal 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 de interés público excepcional que lo exijan, remitir al ayuntamiento correspondiente el proyecto de que se trate, para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o la disconformidad de éste con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de disconformidad, el departamento interesado tiene que enviar el expediente al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, que debe elevarlo al Gobierno, previo el informe de la Comisión de Territorio de Cataluña. El Gobierno debe decidir si procede ejecutar el proyecto de manera inmediata y con exención de la licencia y, en este caso, tiene que ordenar la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la tramitación establecida por esta Ley.

3. El ayuntamiento sólo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda llevarlas a cabo en ausencia o en 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 se debe comunicar 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 tiene que emitir el informe correspondiente.

Sección segunda. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 191. *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, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de éstos 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 de instalaciones para destinarlas a usos urbanos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a en que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de una finca determinada, con la incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos.

c) La constitución de asociaciones o sociedades en las cuales la calidad de ser miembro o de tener participaciones o acciones incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b.

2. Respecto a las partes concretas a que hace referencia los apartado 1.b y 1.c, deben concurrir las condiciones de tamaño y descripción que exijan racionalmente la modificación del uso rústico de la matriz de donde procedan.

3. Se considera ilegal toda división o segregación que facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o la implantación de usos que no estén permitidos en suelo no urbanizable.

Artículo 192. *Licencia de parcelación.*

1. Toda parcelación urbanística debe ser objeto de licencia, excepto la contenida en el proyecto de reparcelación y de otras excepciones reguladas por reglamento.

2. Para hacer efectivo lo que establece el apartado 1, debe someterse a la fiscalización previa municipal toda división o segregación sucesiva de terrenos. Si la operación prevista es una parcelación urbanística, se debe autorizar o denegar en función del cumplimiento o no de la normativa urbanística. En caso contrario, el ayuntamiento declara innecesaria la licencia de parcelación, sin perjuicio que la división o la segregación de terrenos se tenga que ajustar a las condiciones específicas de la legislación sectorial.

Artículo 193. *Requisito necesario para otorgar escrituras y para inscribirlas en el Registro de la Propiedad.*

El otorgamiento de escrituras y de otros documentos públicos con relación a las operaciones que son objeto de los artículos 191 y 192 y la inscripción de dichos documentos en el Registro de la Propiedad se tienen que ajustar a lo que establecen la legislación aplicable en materia de suelo y la legislación hipotecaria, y debe acreditarse que se dispone de la licencia de parcelación o bien de la declaración que ésta no es necesaria.

Artículo 194. *Presunción de parcelación urbanística.*

Se presume que hay parcelación urbanística en toda división o segregación sucesiva de terrenos, y también 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 195. *Requisitos previos a la parcelación urbanística y efectos del incumplimiento.*

1. Sólo se pueden hacer parcelaciones urbanísticas y, consecuentemente, otorgar licencias de parcelación si previamente se ha aprobado un plan de ordenación urbanística municipal o, si procede, un plan de mejora urbana que lo desarrolle, cuando afecte suelo urbano, o si previamente se ha aprobado el plan parcial urbanístico del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no pueden hacerse parcelaciones urbanísticas en ningún caso.

2. Los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo o del régimen de indivisibilidad urbanística de los terrenos, que regula el artículo 196, nunca se pueden considerar solares, ni es permitido edificar, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

Artículo 196. *Indivisibilidad de parcelas y fincas.*

1. Son indivisibles:

a) Las parcelas que el planeamiento urbanístico correspondiente determine como mínimas de cara a la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya dimensión sea igual o menor a la determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, excepto si los lotes resultantes son adquiridos por los propietarios o propietarias 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 mínimo mencionado se pueda segregar con la finalidad especificada por la letra b.

d) Las parcelas edificables en una proporción determinada de volumen en relación a su área cuando se construya el volumen correspondiente a 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 por la letra c.

e) Las fincas en suelo no urbanizable cuya dimensión sea inferior al doble de las mínimas de cultivo o de producción forestal definidas para cada ámbito territorial, salvo de la aplicabilidad de las excepciones indicadas por las letras b y c, si procede.

2. La indivisibilidad de las fincas se debe hacer constar en las escrituras y los otros documentos públicos de segregación, agrupación o transmisión de fincas, y también en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación aplicable.

3. En los supuestos especificados por 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 197. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.*

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones deben cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta Ley, por la legislación aplicable en materia de suelo y por la legislación sectorial. Están incluidas en estos deberes la conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas.

2. Las personas propietarias o la administración deben sufragar el coste derivado de los deberes a que se refiere 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 las personas propietarias cuando se trate de obtener mejoras de interés general.

3. Los ayuntamientos tienen que ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a la normativa de régimen local, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa y con la audiencia previa de las personas interesadas.

4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que hace referencia el apartado 3 habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas de ejecución forzosa siguientes:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada.

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 225.2, que se puede reiterar hasta que se cumpla la obligación de conservación.

5. El incumplimiento de la orden de ejecución a que hace referencia el apartado 3 habilita a la administración, asimismo, a incluir la finca en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, a los efectos de lo que establecen el artículo 179 y los artículos concordantes.

Artículo 198. *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 las personas propietarias y de las personas residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera.

2. Se declara el estado ruinoso de una construcción o de parte de una construcción en los supuestos siguientes:

a) Si los daños comportan 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 otros de similares para otros usos, es superior al 50% del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a la dimensión y el uso.

c) Si es preciso ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

3. La declaración de ruina legal que afecta un edificio que no está catalogado, no es objeto de un procedimiento de catalogación y que no está declarado como bien cultural, comporta para las personas propietarias la obligación de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, salvo que de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico la rehabilitación no sea autorizable, caso que comporta la obligación de derribo. Las personas propietarias deben ejecutar la rehabilitación o el derribo, según proceda, en el plazo fijado por el ayuntamiento, y sin perjuicio de la aplicación de la ejecución subsidiaria a cargo de los propietarios o propietarias, si procede.

4. En el caso de una declaración de ruina legal que afecte 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 las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

5. Si hay 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 las personas ocupantes, y también respecto al apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble.

TÍTULO SÉPTIMO

De la protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 199. *Procedimientos de protección de la legalidad urbanística.*

1. Todas las acciones o las omisiones que presuntamente comporten vulneración de las determinaciones contenidas en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas urbanísticas municipales, sujetos a sanción de conformidad con lo que establecen esta Ley y el reglamento que la desarrolle, deben dar lugar a las actuaciones administrativas necesarias para aclarar los hechos y, subsiguientemente, o bien directamente, si no se requiere información previa, a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

2. La potestad de protección de la legalidad urbanística es de ejercicio preceptivo. El ejercicio de esta potestad da lugar a la instrucción y la resolución de un procedimiento o de más de uno que tienen por objeto, conjuntamente o separadamente, la adopción de las medidas siguientes:

a) La restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado.

b) La imposición de sanciones.

c) La determinación de los daños y los perjuicios causados.

Artículo 200. *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 que establece la legislación reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora, con las especificidades señaladas por esta Ley.

2. En el caso de que las medidas de restauración y de determinación de daños y perjuicios se adopten mediante procedimientos específicos, éstos deben ajustarse a lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común, con las especificidades señaladas por esta Ley.

3. El municipio ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a las vulneraciones cometidas en su territorio. El departamento competente en materia de urbanismo también ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística con respecto a presuntas infracciones graves y muy graves. Debe establecerse por reglamento el sistema para coordinar el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística entre las administraciones competentes. Con carácter general, este sistema debe fundamentarse en el ejercicio preferente de esta potestad por el ayuntamiento, sin perjuicio de regular supuestos especiales en que no sea así con relación a vulneraciones de la legalidad urbanística cometidas en suelo no urbanizable y en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales.

Artículo 201. *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 hagan 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 refiere el apartado 1 al cual se encargue expresamente el ejercicio de la inspección urbanística. En el ejercicio de esta actividad, el personal de las administraciones competentes puede inspeccionar todo tipo de obras y de instalaciones; los hechos que constate este personal tienen valor probatorio, de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 202. *Caducidad de los procedimientos.*

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística caducan si, transcurrido el plazo máximo de dieciocho meses para dictar resolución, esta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda suspendido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común.

2. **(Derogado)**

Artículo 203. *Medidas provisionales.*

Una vez incoado un expediente de protección de la legalidad urbanística, el órgano competente puede adoptar las medidas provisionales que crea necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tiene que ser motivado. Estas 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 de la maquinaria a cargo de la persona titular de las obras.

Artículo 204. *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 suelo se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

2. Los órganos competentes en materia urbanística, según lo que dispone esta Ley, pueden, aparte de lo que establece el apartado 1, instar al Registro de la Propiedad a practicar el asiento que corresponda respecto a los actos administrativos siguientes:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo efectuados sin licencia o sin orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan.

b) La suspensión de los efectos de una licencia o de una orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas al amparo de ésta.

c) La declaración de lesividad de una licencia o de una orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia o de una orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de una sentencia que haya declarado la anulación.

e) El acuerdo de derribo y de restauración 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 las instalaciones.

g) La resolución administrativa que acuerde la ejecución forzosa de los actos adoptados en virtud de esta Ley.

h) Las resoluciones que pongan fin a un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO II

Órdenes de suspensión de obras y de licencias. Restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado

Artículo 205. *Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.*

1. La administración que corresponda ha de incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de edificación o de uso del suelo y del subsuelo que se efectúan sin el título administrativo que habilita para llevarlos a cabo o sin la comunicación previa requerida, o los que no se ajusten al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada.

2. Si los actos a que se refiere el apartado 1 están en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión provisional, junto con el acuerdo de incoación del procedimiento. La orden de suspensión ha de comunicarse a las personas afectadas para que la cumplan inmediatamente y para que, en el plazo de quince días, puedan formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. El órgano competente debe ratificar o revocar la orden de suspensión en el plazo de quince días posteriores a la finalización del trámite de audiencia; en caso contrario, la orden queda automáticamente sin efecto, sin perjuicio de que posteriormente pueda dictarse una nueva orden de suspensión provisional.

3. Si los actos a que se refiere el apartado 1 ya se han ejecutado o se ha ratificado la orden de suspensión, el órgano competente debe requerir a la persona interesada que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo que la habilite para llevarlos a cabo, o efectúe la comunicación requerida o, en su caso, ajuste las obras o las actuaciones al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada, salvo que estos actos sean manifiestamente ilegalizables.

Artículo 206. *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Una vez transcurrido el plazo de dos meses establecido por el artículo 205 sin que se haya solicitado el título administrativo habilitante correspondiente o sin que se hayan ajustado las obras o las actuaciones a su contenido, el órgano competente, mediante la resolución del procedimiento de restauración, debe acordar el derribo de las obras, a cargo de la persona interesada, y debe impedir definitivamente los usos a que podían dar lugar. Debe proceder del mismo modo si las obras o las actuaciones son manifiestamente ilegales o si el título administrativo habilitante se deniega porque su otorgamiento sería contrario a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el apartado 1, la persona interesada no ejecuta las medidas de restauración acordadas en el plazo de un mes, el órgano competente puede ordenar su ejecución forzosa.

3. En los supuestos de ejecución subsidiaria de las medidas de restauración acordadas, la orden de restauración que se dicte habilita para ejecutar las obras de que se trate, y en ningún caso es exigible solicitar licencia urbanística. A tal fin, la autoridad que ejecute

subsidiariamente la orden dictada debe elaborar y aprobar el proyecto técnico que permita la ejecución material de las obras a cargo de la persona obligada.

Artículo 207. *Prescripción de la acción de restauración y de la orden de restauración.*

1. La acción de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado prescribe a los seis años de haberse producido la vulneración de la legalidad urbanística o, en su caso, la finalización de las actuaciones ilícitas o el cese de la actividad ilícita. Si estas actuaciones tienen el amparo de un título administrativo ilícito, la acción de restauración prescribe a los seis años de haberse producido la correspondiente declaración de nulidad o anulabilidad, ya sea en vía administrativa ya sea por sentencia judicial firme.

2. Las órdenes de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios prescriben a los seis años.

3. No obstante lo dispuesto por los apartados 1 y 2, la acción de restauración y la orden dictada de restauración no prescriben nunca con relación a las vulneraciones de la legalidad urbanística que se producen en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a.

Artículo 208. *Revisión de licencias y de órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y las órdenes de ejecución cuyo contenido sea contrario a las determinaciones de esta Ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas urbanísticas municipales deben ser revisadas siguiendo el procedimiento pertinente entre los que están establecidos para la revisión de los actos en vía administrativa.

2. El órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo puede instar la incoación de los expedientes de revisión, mediante petición razonada efectuada al ayuntamiento, tanto si se trata de actos nulos como si se trata de actos anulables.

3. Si las obras autorizadas se encuentran en curso de ejecución, el órgano competente para acordar la incoación del expediente de revisión tiene que suspender la ejecutividad del acto administrativo y ordenar la paralización inmediata de las obras iniciadas al amparo de este acto.

4. El ayuntamiento debe acordar, si procede, mediante el pertinente procedimiento de restauración 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 que dispone esta Ley.

Artículo 209. *Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en la primera ocupación de los edificios y las construcciones.*

1. La suspensión de efectos de licencias otorgadas y la incoación de expedientes de revisión administrativa impide la primera ocupación de los edificios y construcciones.

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 por la legislación en materia de vivienda.

Artículo 210. *Actos nulos.*

Las licencias, las órdenes de ejecución y demás actos administrativos de naturaleza urbanística que se adopten con relación a los terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, que infringen las determinaciones de esta ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas urbanísticas municipales son nulos de pleno derecho.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas y sanciones

Sección primera. Infracciones urbanísticas

Artículo 211. *Clasificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas todas las acciones o las omisiones tipificadas como tales por esta Ley.

2. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves, de acuerdo con esta Ley y con las especificaciones reglamentarias pertinentes para identificarlas correctamente.

Artículo 212. *Actuaciones que vulneran el ordenamiento jurídico.*

1. La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico se produce tanto mediante actuaciones sin licencia o sin orden de ejecución como mediante actuaciones que no se ajustan a las condiciones de estos actos administrativos.

2. La falta de los títulos administrativos concretos que, de acuerdo con esta Ley, habilitan para llevar a cabo los actos de parcelación, urbanización, edificación o uso del suelo, o el cumplimiento de estas actuaciones vulnerando el contenido de los dichos títulos constituye una infracción urbanística de carácter muy grave, grave o leve, según corresponda, en función de los supuestos contenidos en los artículos 213, 214 y 215.

Artículo 213. *Infracciones urbanísticas muy graves.*

Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de uso del suelo y el subsuelo y de edificación contrarios al ordenamiento jurídico urbanístico que se lleven a cabo en terrenos que el planeamiento urbanístico clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, o en terrenos situados en cualquier clase de suelo que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales o bien para sistemas urbanísticos locales de espacios libres, sistema viario o de equipamientos comunitarios deportivos públicos.

b) La tala o derribo de árboles que suponga la desaparición de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico.

c) La vulneración, en más de un 30%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos establecidos por 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.

e) La vulneración del régimen de usos y obras de los bienes que el planeamiento urbanístico incluye en los catálogos de bienes protegidos.

Artículo 214. *Infracciones urbanísticas graves.*

Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los actos tipificados por el artículo 213.a que se realicen en suelo no urbanizable distinto del que el planeamiento urbanístico clasifica o debe clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, o en suelo urbanizable no delimitado, o en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos locales distintos de los de espacios libres, viario o de equipamientos comunitarios deportivos públicos.

b) El incumplimiento, en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre urbanización, usos del suelo y subsuelo y parcelación urbanística.

c) La vulneración, en más de un 10% y hasta un 30%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos a que se refiere el artículo 213.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 por el artículo 218.1.

Artículo 215. *Infracciones urbanísticas leves.*

Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento, en suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre régimen de indivisibilidad de fincas y sobre edificación.

b) La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable sin planeamiento parcial definitivamente aprobado, en los siguientes supuestos:

Primero. En materia de uso del suelo y del subsuelo, si la actuación no comporta hacer edificaciones ni instalaciones fijas.

Segundo. En materia de edificación, si la actuación consiste en la construcción de elementos auxiliares o complementarios de un uso o una edificación preexistentes legalmente implantados.

c) La vulneración, hasta un 10%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos a que se refiere el artículo 213.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 refieren los artículos 213 y 214 que sean legalizables y se ajusten a lo establecido por el artículo 216.

f) Los actos de propaganda de urbanizaciones, por medio de anuncios, carteles, vallas publicitarias, folletos o cartas, por medios informáticos o por cualquier otro sistema de divulgación o difusión que no expresen los datos referentes a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o que incluyan indicaciones susceptibles de inducir a error a los consumidores.

g) La tala o abatimiento de árboles sin la correspondiente licencia urbanística, si lo exigen el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales.

h) Los actos de parcelación, urbanización, edificación o uso del suelo conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos que se lleven a cabo sin el título administrativo habilitante pertinente, sin efectuar la comunicación previa en sustitución de la licencia urbanística requerida o sin ajustarse a su contenido.

Artículo 216. *Infracciones urbanísticas leves por legalización efectiva.*

1. Los actos tipificados como infracciones graves o muy graves por los artículos 213 y 214 que sean legalizables constituyen infracción urbanística leve si, antes de que recaiga la resolución sancionadora en el procedimiento correspondiente, los presuntos infractores o infractoras han instado en la forma debida, ante la administración competente, la legalización, y ésta se ha aprobado o autorizado.

2. A los efectos de lo que determina 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 esta solicitud se resuelva, con interrupción de los plazos de caducidad y de prescripción.

3. Las divisiones o las segregaciones de terrenos que, en cualquier clase de suelo, carezcan de la declaración previa que la licencia de parcelación es innecesaria, se entiende que quedan legalizadas si se pide y se obtiene dicha declaración.

Artículo 217. *Restauración voluntaria de la realidad física o jurídica alterada.*

Se aplica una reducción del 80% de la cuantía de la sanción pertinente en el caso de los responsables de la comisión de una infracción urbanística que, antes de que la resolución por la que finalice el procedimiento de protección de la legalidad urbanística pertinente sea firme en vía administrativa, restauren voluntariamente la realidad física o jurídica al estado anterior a la alteración, mediante las operaciones materiales y jurídicas pertinentes. En el caso, que la restauración sea solo parcial, se modula la reducción en proporción al grado de restauración alcanzado.

Artículo 218. *Operaciones que tengan por objeto la constitución de elementos privativos.*

1. La constitución de un régimen de propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o de establecimientos, y también las operaciones que tengan por objeto constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se hayan hecho constar en una declaración de obra nueva precedente, se tipifican como infracción urbanística grave si se efectúan en contra de las determinaciones del planeamiento, o bien sin licencia urbanística previa, de acuerdo con el que establece el artículo 187.1.k, o bien en contra de la licencia otorgada.

2. Debe incorporarse, en la escritura de las operaciones a que hace referencia el apartado 1, un testimonio de la licencia urbanística en que conste expresamente el número de viviendas o de establecimientos permitidos. Para poder hacer la inscripción ulterior en el Registro de la Propiedad se debe cumplir este requisito.

Sección segunda. Sanciones

Artículo 219. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas tipificadas en la presente ley se sancionan con las siguientes multas:

a) Las infracciones urbanísticas leves, con una multa de hasta 3.000 euros.
b) Las infracciones urbanísticas graves, con una multa de hasta 150.000 euros.
c) Las infracciones urbanísticas muy graves, con una multa de hasta 1.500.000 euros.

2. En cualquier caso, las cuantías de las multas fijadas por el apartado 1 han de incrementarse hasta la cuantía del beneficio obtenido por los infractores, si este fuera superior.

Artículo 220. *Graduación de las sanciones.*

Para graduar las sanciones que se tienen que aplicar, además de los criterios incluidos en los principios reguladores de la potestad sancionadora, es preciso atender la gravedad con que la infracción afecta a los bienes y los intereses protegidos por el ordenamiento urbanístico, la gravedad del riesgo creado, el grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción y la viabilidad de la legalización de la infracción cometida.

Sección tercera. Personas responsables a los efectos del régimen sancionador

Artículo 221. *Personas responsables a los efectos del régimen sancionador.*

1. Son personas responsables, a los efectos del régimen sancionador regulado por esta Ley, todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística con las conductas, las obras y las actuaciones respectivas o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las cuales sean destinatarias.

2. Al efecto de la responsabilidad por infracción urbanística, se consideran personas promotoras los agentes, las personas encargadas de la gestión o del impulso de la actuación, si no son las personas propietarias.

3. En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de las cláusulas de ésta, tienen que ser sancionados, con las multas que determina esta Ley, las personas

propietarias, promotoras, constructoras, o empresarias de las obras y las personas técnicas directoras de la ejecución de éstas.

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 diferentes como consecuencia de una misma infracción tienen entre ellas carácter independiente, salvo el supuesto en que la obligación prevista legalmente corresponda a diversas personas conjuntamente, las cuales tienen que responder solidariamente de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

Sección cuarta. Competencias

Artículo 222. *Órganos competentes para resolver en los procedimientos sancionadores.*

1. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística sea ejercida por la administración municipal, los órganos competentes para resolver en los procedimientos sancionadores 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. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística sea ejercida por los órganos del departamento competente en materia de urbanismo, tienen competencia para resolver sobre el procedimiento sancionador:

a) El órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo, en el caso de que la multa propuesta sea inferior a 600.000 euros.
b) El consejero o consejera competente en materia de urbanismo, en el caso de que la multa propuesta sea igual o superior a 600.000 euros.

3. Los órganos competentes para resolver sobre los procedimientos sancionadores también lo son para ordenar en el mismo procedimiento las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado. Si las medidas de restauración se adoptan en procedimientos distintos de los procedimientos sancionadores, los órganos competentes para ordenarlas son el alcalde o alcaldesa, si la administración municipal ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística, y el director o directora general competente en materia de urbanismo, si la Administración de la Generalidad ejerce esta potestad.

Artículo 223. *Vinculación de las multas impuestas a los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

Las administraciones han de destinar al respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda los ingresos obtenidos de las multas que impongan en el ejercicio de la potestad sancionadora que establece la presente ley.

Artículo 224. *Infracciones conexas.*

1. En el caso de que sobre un mismo sujeto se instruya un expediente sancionador por más de una infracción entre las que haya conexión de causa y efecto, se le tiene que imponer la sanción que corresponda a la infracción cometida más grave, para cuya graduación hay que tener en cuenta el resultado final perseguido y el daño causado.

2. Deben imponerse a las personas responsables, en los supuestos de concurrencia de dos o más infracciones urbanísticas otras que las que regula el apartado 1, las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas, si bien mediante un único expediente de protección de la legalidad urbanística. En este caso, el órgano competente para imponer las multas es el que tiene atribuida la competencia para imponer la sanción de más cuantía.

3. Corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, en los mismos supuestos que regula el apartado 2, cuando este departamento ejerce la protección de la legalidad urbanística y concurren infracciones graves o muy graves con otras de leves, la instrucción del expediente que las engloba, con la correspondiente adopción, si procede, de

medidas provisionales, la imposición de todas las multas y la adopción de las medidas de restauración y de determinación de daños y perjuicios. El órgano competente para imponer las sanciones y adoptar estas últimas medidas es el que tiene atribuida la competencia para imponer la sanción de más cuantía.

Artículo 225. *Multas coercitivas por incumplimiento de las resoluciones de restauración y de otros acuerdos.*

1. Una vez finalizado el plazo determinado para que la persona interesada lleve a cabo las actuaciones de restauración del subsuelo, del suelo o del vuelo al estado anterior a la comisión de la infracción, si estas actuaciones no se han llevado a cabo, la administración competente tiene que optar, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o la concesión de un nuevo plazo para que la persona inculpada haga 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. Se pueden imponer multas coercitivas, en los términos fijados por el apartado 1, en los supuestos siguientes:

a) Incumplimiento de órdenes de ejecución urbanística.

b) Incumplimiento de órdenes de suspensión de actos de parcelación, de urbanización, de uso del suelo y de edificación.

c) Incumplimiento de cualquier medida cautelar acordada en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 226. *Actuaciones constitutivas de infracción al amparo de licencia o de orden de ejecución.*

1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se hacen al amparo de una licencia o de una orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer ninguna sanción 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 instrumento de planeamiento correspondiente, no se tiene que imponer ninguna sanción a las personas que actúen al amparo de dicha licencia.

Artículo 227. *Prescripción de infracciones y de 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 por 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 el cese de la actividad ilícita.

3. Las sanciones impuestas por la comisión de 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. No obstante lo dispuesto por los apartados 1, 2 y 3, las infracciones urbanísticas cometidas en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a no prescriben, como tampoco prescriben las sanciones impuestas por las infracciones urbanísticas cometidas en los terrenos así calificados o clasificados.

5. En los supuestos regulados por el artículo 216.1, los plazos de prescripción de la infracción y las reglas de competencia de aplicación son los correspondientes a la gravedad de la infracción originaria.

Disposición adicional primera. *Situaciones básicas de suelo.*

A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y también con la finalidad de determinar las

actuaciones de transformación urbanística de que son susceptibles los terrenos, así como los derechos y los deberes de sus titulares, se entiende que:

1. Se encuentran en la situación básica de suelo rural:

a) Los terrenos que están clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo no urbanizable o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1.

b) Los terrenos que están clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbanizable o que tienen esta condición en virtud de la disposición transitoria segunda.2. Estos terrenos mantienen la situación de suelo rural mientras no se haya acabado la actuación de urbanización.

c) Los terrenos que no tienen el carácter de suelo urbanizado.

2. Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado, en todo caso:

a) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano consolidado que reúnan los requisitos que establece el artículo 30 o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1 por reunir los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1

b) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano no consolidado que reúnan los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1, y también los terrenos que tienen la condición de suelo urbano no consolidado en virtud de la disposición transitoria segunda.1 o de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1, por reunir los mencionados servicios urbanísticos básicos.

Disposición adicional segunda. *Actuaciones de transformación urbanística.*

1. A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, son actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de nueva urbanización o bien de renovación o reforma de la urbanización y las de dotación, según el caso, destinadas a la ordenación y la transformación del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 70.2.a. Sin embargo, el suelo urbanizable no delimitado no se considera incluido en una actuación de transformación urbanística hasta que no se aprueba el correspondiente plan parcial urbanístico de delimitación.

2. Las actuaciones aisladas sobre suelos urbanos sujetas únicamente a cesión obligatoria y gratuita de vialidad para adquirir la condición de solares, y las actuaciones de alcance limitado para el ajuste, la ampliación o la mejora de la vialidad o de los espacios libres en suelo urbano no se consideran actuaciones de transformación urbanística a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo, sin perjuicio de su sujeción a los deberes de cesión de suelo para sistemas que establece la legislación urbanística.

3. Son actuaciones de transformación urbanística de dotación las previstas en modificaciones del planeamiento sobre terrenos que, en origen, tienen la condición de suelo urbano consolidado y que, sin comportar una reordenación general de un ámbito, conllevan la transformación de los usos preexistentes o el aumento de la edificabilidad o de la densidad de determinadas parcelas y la correlativa exigencia de mayores reservas para sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios de acuerdo con el artículo 100.4.

4. En las actuaciones de dotación a que se refiere el apartado 3, los propietarios deben ceder el suelo con aprovechamiento urbanístico y el suelo destinado a mayores reservas de sistemas urbanísticos de acuerdo con los artículos 43.1.b y 100.4. El cumplimiento de estos deberes debe hacerse efectivo mediante el sistema y la modalidad de actuación que se establezcan para la ejecución del polígono de actuación urbanística que a tal efecto debe delimitarse, el cual puede referirse a una única finca.

Sin embargo, si la modificación de planeamiento determina que el cumplimiento de los deberes de cesión de suelo se sustituye por su equivalente en metálico de acuerdo con los artículos 46.2.*b* y 100.4.c.2.º, debe incluir el cálculo del valor total de las cargas imputables a la actuación de dotación. En este caso, los propietarios pueden cumplir el deber sustitutorio

de pago en metálico, sin necesidad de delimitar ningún polígono ni aplicar ningún sistema de actuación urbanística, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior o el establecimiento del nuevo uso atribuido por la ordenación y como condición previa a la concesión de la licencia.

5. Las personas titulares de la iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística están sujetas al régimen de derechos y deberes de la promoción y, en su caso, de la propiedad, que prevé la Ley estatal de suelo, en los términos y alcance que, en función de la clase de suelo y tipo de actuación, establece la legislación urbanística. Las personas propietarias no titulares de la iniciativa también están sujetas al régimen de derechos y deberes de la propiedad que prevé la Ley estatal de suelo en los términos y alcance regulados en la legislación urbanística.

Disposición adicional tercera. *Especificación de conceptos urbanísticos a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo.*

A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio:

1. El concepto de edificabilidad media ponderada que regula la ley estatal mencionada se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 37.1.

2. En el caso de terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública que no estén comprendidos en ningún ámbito de actuación urbanística, se considera como ámbito espacial homogéneo cada una de las zonas de asignación de usos pormenorizados, públicos y privados, que el plan de ordenación urbanística municipal delimita en suelo urbano.

Disposición adicional cuarta. *Áreas residenciales estratégicas.*

1. La Administración de la Generalidad, a través del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, en el marco de sus respectivas competencias en materia de planificación territorial y urbanística y de vivienda, tiene que impulsar la elaboración, aprobación y ejecución de los instrumentos previstos en el artículo 157.

2. Los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar, si procede, después del primer cuadrienio, a contar a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 1/2007, sólo se pueden aprobar a partir de las previsiones establecidas en el Plan territorial sectorial de vivienda y en concordancia con los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales o urbanísticos vigentes.

Disposición adicional quinta. *Rehabilitación edificatoria en el medio urbano.*

1. Son actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano las que tienen por objeto ejecutar obras de intervención sobre edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes para conservarlos en las condiciones exigidas por las leyes para que sirvan de apoyo al uso correspondiente, para obtener mejoras de interés general por motivos turísticos o culturales o para mejorar la calidad y la sostenibilidad del medio urbano, siempre que requieran la elaboración de un proyecto técnico de acuerdo con la legislación de ordenación de la edificación. Estas actuaciones pueden comportar el derribo de un edificio y la sustitución por otro de nueva planta en algunos de los supuestos siguientes:

a) Cuando el edificio amenace ruina.

b) Cuando el planeamiento urbanístico someta la edificación a derribo por la necesidad de renovar el parque edificado obsoleto o inadecuado al entorno y la sustitución del edificio comporte significativamente la materialización de un mejor aprovechamiento urbanístico respecto a lo que se pretenda derribar.

2. Las personas propietarias de los edificios afectados por una actuación de rehabilitación edificatoria están obligadas a:

a) Participar en la ejecución de la actuación en un régimen de distribución equitativa entre los afectados de las cargas y, si procede, de los beneficios de la actuación.

b) Consentir las obras de intervención sobre el edificio, sus instalaciones y los espacios comunes, incluida la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes y, si procede, la constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico.

c) Costear las obras de rehabilitación hasta el límite del deber legal de conservación de las edificaciones que establece la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana, sin perjuicio de que las personas propietarias afectadas puedan repercutir legal o contractualmente el coste soportado por las obras de rehabilitación a los titulares del derecho de uso del edificio.

d) Garantizar el derecho de realojamiento y, si procede, de retorno de los ocupantes legales de las viviendas, que constituyan su residencia habitual, que tengan que ser desalojadas.

e) Indemnizar a los titulares de los derechos sobre las edificaciones que se tengan que derribar, otros que las personas propietarias de los edificios que amenacen ruina, y sobre los elementos privativos de los edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal que se tengan que ocupar para constituir elementos comunes.

3. La Administración urbanística actuante puede acordar la iniciativa pública para delimitar y gestionar las actuaciones de rehabilitación edificatoria de oficio o a petición de los propietarios afectados u otros sujetos legitimados. En este caso, corresponde a la Administración mencionada gestionar la ejecución directamente, o indirectamente según alguna de las modalidades admitidas por la legislación de contratos del sector público. Los propietarios y los otros sujetos legitimados pueden ejercer la iniciativa para gestionar las actuaciones y pueden suscribir con la Administración los convenios para llevarlas a cabo. Asimismo, la Administración urbanística actuante puede acordar con la delimitación de la actuación o posteriormente, siguiendo la tramitación que prevé el artículo 119, que la gestión de iniciativa pública o privada se efectúe mediante alguno de los sistemas de actuación urbanística que prevé el título cuarto y, en este caso, son de aplicación las normas de este título que correspondan en función de las características de la actuación.

4. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen que ser delimitadas mediante alguno de los instrumentos siguientes:

a) El planeamiento urbanístico.

b) La declaración de áreas de conservación y rehabilitación a que hace referencia el artículo 36 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

c) El procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

5. En caso de que la declaración de área de conservación y rehabilitación no concrete las diversas actuaciones de rehabilitación edificatoria que comprende, estas se pueden delimitar mediante el planeamiento urbanístico o por el procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

6. El proyecto de delimitación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria tiene que incorporar una memoria justificativa, la evaluación económica de la actuación y la representación gráfica del ámbito que comprende, el cual puede ser discontinuo y referirse a una única finca o incluir un conjunto de fincas cuando los beneficios y las cargas sean comunes a todas ellas.

7. La autorización del proyecto de las obras de rehabilitación requiere la audiencia previa de las personas interesadas y puede comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables en los supuestos a que hace referencia el artículo 9 bis.

8. El proyecto de distribución de los beneficios y cargas de la actuación se rige, con respecto a los aspectos formales y sustantivos, por las normas que regulan los proyectos de reparcelación que les puedan ser aplicables en razón de las características de la actuación, con las particularidades siguientes en caso de edificios en propiedad horizontal:

a) Los costes derivados de la actuación y los beneficios imputables a ella, incluidas las ayudas públicas de carácter colectivo, y los demás ingresos vinculados de esta naturaleza, se tienen que repartir en proporción a la cuota respectiva de participación en la comunidad de propietarios.

b) En caso de que la actuación comporte la ampliación del edificio para construir nuevos pisos o locales, la adjudicación del dominio sobre los nuevos elementos privativos se puede hacer:

1.º Si los nuevos elementos privativos se destinan al pago de los gastos urbanísticos con el producto obtenido por su venta a terceros, a favor de la Administración o de la comunidad de propietarios promotora de la actuación o de los propietarios en proporción a su cuota de participación en la comunidad. En este último supuesto, la promotora queda facultada a título de fiduciaria para vender los elementos privativos mencionados.

2.º Si los nuevos elementos privativos se destinan al pago en especie, total o parcial, de las obras de rehabilitación, a favor de la constructora que las ejecute.

9. Las ayudas públicas para el pago o financiación de las cuotas correspondientes a los costes de las actuaciones que estén fijadas por la Administración sobre la base de las condiciones socioeconómicas de las personas afectadas, aunque puedan servir para la justificación de la viabilidad económica de la actuación, no pueden ser objeto de equidistribución.

La Administración en su régimen de ayudas puede condicionar la subvención de la cuota de rehabilitación a la obligación de la persona propietaria de no transmitir ni ceder de manera onerosa el uso de las fincas o de no incrementar la renta en un plazo concreto en los términos que se establezcan.

10. Las cuotas correspondientes a los costes de las actuaciones de rehabilitación edificatoria se liquidan y son exigibles de acuerdo con la regulación que para las cuotas de urbanización del sistema de actuación por reparcelación establece el título cuarto.

11. En caso de que una actuación de transformación urbanística en suelo urbano comprenda actuaciones de rehabilitación edificatoria, los proyectos de obras de rehabilitación y de distribución de beneficios y cargas pueden ser aprobados separadamente de acuerdo con lo que prevé esta disposición, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los propietarios del resto de deberes inherentes a la actuación de transformación urbanística.

12. Las obras de rehabilitación edificatoria no incluidas en los ámbitos delimitados de acuerdo con el apartado 4 se tienen que ejecutar de conformidad con la legislación civil.

13. Cuando la ejecución de obras de rehabilitación edificatoria requiera la desocupación de las viviendas afectadas, así como en caso de obras de derribo de un edificio de viviendas, es condición necesaria para otorgar el título administrativo que habilite para ejecutar las obras mencionadas que la persona promotora, conjuntamente con la solicitud del título, aporte el programa para hacer efectivos los derechos legales de alojamiento provisional y de retorno de los ocupantes legales de las viviendas que constituyan la residencia habitual, a ejercer ante la propiedad del edificio.

Disposición adicional sexta. *Evaluación ambiental de los planes urbanísticos.*

(Derogada).

Disposición adicional séptima. *Cumplimiento de las obligaciones de publicidad por medios telemáticos.*

1. La Administración de la Generalidad y los ayuntamientos tienen la obligación de garantizar el acceso telemático al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente a partir del 1 de julio de 2007 y de los instrumentos de planeamiento general vigentes, con independencia de la fecha en que éstos hayan sido aprobados. Este acceso, en los municipios de menos de 5.000 habitantes que no dispongan de los medios técnicos necesarios, se puede hacer efectivo a través de la conexión con el instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalidad.

2. El acceso telemático al resto de instrumentos de planeamiento municipal vigentes se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

Disposición adicional octava. *Municipios sin plan de ordenación urbanística municipal.*

Los municipios que se rigen por unas normas de planeamiento urbanístico dictadas por el departamento competente en materia de urbanismo para suplir transitoriamente la ausencia de planeamiento urbanístico general municipal tienen el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de estas normas para elaborar y tramitar un plan de ordenación urbanística municipal. En caso de que en ese plazo el municipio no haya aprobado provisionalmente el plan de ordenación urbanística municipal, corresponde al departamento competente en materia de urbanismo completar la tramitación para otorgar vigencia indefinida a dichas normas.

Disposición adicional novena. *Formulación de programas de actuación urbanística municipal en municipios comprendidos en el ámbito de un planeamiento general plurimunicipal.*

Los municipios comprendidos en el ámbito territorial de un planeamiento general plurimunicipal aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 pueden formular y tramitar su propio programa de actuación urbanística municipal, cuya aprobación definitiva corresponde al órgano que establecen, según corresponda, los artículos 79 y 80.

Disposición adicional décima. *Ampliación de los plazos de tramitación.*

Los plazos para la tramitación y la resolución definitiva de las figuras de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística establecidos por esta Ley se amplían en un mes, en caso de que coincidan totalmente o parcialmente con el mes de agosto.

Disposición adicional undécima. *Planeamiento urbanístico y legislación sectorial.*

1. El planeamiento urbanístico debe tener en cuenta las determinaciones que contiene la legislación sectorial en relación al territorio y que, en consecuencia, limitan, condicionan o impiden la urbanización, la edificación, la utilización y la división o la segregación de fincas.

2. Las administraciones con competencias sectoriales participan en los procedimientos de planeamiento urbanístico en la forma que determina esta Ley y su desarrollo reglamentario. Corresponde a los órganos o a los departamentos que tienen la respectiva competencia sectorial 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 el resto de acciones y medios que establece la legislación aplicable.

Disposición adicional duodécima. *Adopción de las medidas preventivas establecidas por la legislación sectorial.*

Corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, a iniciativa de las personas titulares del departamento correspondiente, adoptar las medidas preventivas establecidas por la legislación sectorial que comporten la aplicación en un determinado ámbito de un régimen de suelo diferente del atribuido por el planeamiento urbanístico. Si el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas disiente de dicha iniciativa, corresponde al Gobierno decidir si procede o no adoptar la medida propuesta y, si procede, adoptarla.

Disposición adicional decimotercera. *Profesionales que intervienen en la redacción del planeamiento urbanístico.*

1. Las personas profesionales que intervienen en la preparación y la redacción de las figuras del planeamiento urbanístico, en calidad de funcionarios o funcionarias, de personal laboral o de personas profesionales liberales contratados a tal efecto, deben tener la titulación y las facultades adecuadas, de acuerdo con la legislación aplicable, para cumplir las tareas encomendadas. La identidad y la titulación de los profesionales que intervienen tienen que constar en todo caso en el expediente de tramitación de la figura de que se trate.

2. Todas las personas 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 estas 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 personas profesionales liberales para cumplir las tareas a que se refiere el apartado 1, si corresponde a un ente, entidad u organismo que forme parte del sector público, se somete a la legislación sobre contratos del sector público, así como en aquellos otros supuestos que prevé esta legislación.

Disposición adicional decimocuarta. *Plazos para la intervención del Síndic de Greuges.*

El plazo que el artículo 36 de la Ley 24/2009, de 23 de diciembre, del Síndic de Greuges, establece para la intervención del Síndic de Greuges en cuestiones urbanísticas se debe entender adaptado a los plazos que establece la presente Ley para la prescripción de las infracciones y de la acción de restauración, de acuerdo con la disposición modificativa tercera de la Ley 24/2009 mencionada.

Disposición adicional decimoquinta. *Soporte al planeamiento municipal.*

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

Disposición adicional decimosexta. *Régimen especial del municipio de Barcelona.*

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, las cuales prevalecen sobre las que determina esta Ley.

El Ayuntamiento de Barcelona tiene también los derechos de tanteo y retracto del artículo 173.1 respecto de los bienes situados en el municipio de Barcelona.

El otorgamiento de licencias urbanísticas de usos y obras provisionales por parte del Ayuntamiento de Barcelona no requiere solicitar a otra administración urbanística informe previo sobre los aspectos de legalidad de los usos y obras objeto de solicitud.

Disposición adicional decimoséptima. *Régimen especial de Era Val d'Aran.*

Las determinaciones de esta Ley se entienden sin perjuicio del régimen especial de Era Val d'Aran.

Disposición adicional decimoctava. *Incorporación de la perspectiva de género.*

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe incorporar la perspectiva de género en el desarrollo de esta Ley para garantizar la promoción de la representación paritaria en la composición de los órganos urbanísticos colegiados y de la evaluación del impacto de la acción urbanística en función del género.

Disposición adicional decimonovena. *Plan de gestión del riesgo de los campings.*

(Derogada)

Disposición adicional vigésima. *Incremento efectivo de la producción de energía mediante energías renovables.*

El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas para instalar paneles solares en la cara exterior de la cubierta o de las paredes que rodean las obras implantadas legalmente en el suelo no urbanizable no está sujeto al informe preceptivo de la comisión de urbanismo en el caso de las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal, y las viviendas familiares y las construcciones destinadas a

vivienda familiar o al alojamiento de personas temporeras que estén asociadas a las mismas, de acuerdo con el artículo 47.6.

Disposición adicional vigésima primera. *Sustitución de las referencias en la normativa vigente a la Comisión de Urbanismo de Cataluña y a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.*

Todas las referencias contenidas en la normativa vigente a la Comisión de Urbanismo de Cataluña o a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña han de entenderse realizadas a la Comisión de Territorio de Cataluña.

Disposición adicional vigésima segunda. *Formulación y tramitación del planeamiento director urbanístico de interés metropolitano.*

El Plan director urbanístico metropolitano regulado por los artículos 21 y siguientes de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, puede establecer los supuestos en los que el Área Metropolitana de Barcelona puede formular y aprobar inicial y provisionalmente los nuevos planeamientos directores urbanísticos para ámbitos o actuaciones concretas de interés metropolitano, sin que sea necesaria la modificación del propio Plan director urbanístico metropolitano. Este planeamiento director urbanístico se tramita según el procedimiento de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 25 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto.

Disposición adicional vigésima tercera. *Participación del Área Metropolitana de Barcelona en la formulación de los planes directores urbanísticos para atender a intereses suprametropolitanos que afecten al ámbito metropolitano.*

Para la formulación de los planes directores urbanísticos del artículo 56.1.*g* y de los del resto de apartados que contengan ordenación urbanística directamente ejecutable, cuando tengan por objeto atender a intereses suprametropolitanos en el ámbito metropolitano de Barcelona, la entidad o el organismo determinado por la Comisión de Territorio de Cataluña debe convocar al Área Metropolitana de Barcelona para ponderar durante la redacción y tramitación del plan los intereses públicos respectivos que concurran y facilitar el impulso del procedimiento de aprobación previamente a la aprobación inicial, en virtud del deber de colaboración entre las administraciones públicas establecido por el artículo 141 de la Ley del Estado 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público; y de la participación del Área Metropolitana de Barcelona en los procedimientos de aprobación de instrumentos del planeamiento urbanístico establecida por el artículo 33 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona.

A estos efectos, la Generalidad debe constituir una comisión mixta con el Área Metropolitana de Barcelona para participar en la redacción de los documentos técnicos correspondientes desde el inicio de su formulación.

El Área Metropolitana de Barcelona debe informar con carácter preceptivo la documentación que integre estos planes previamente a la aprobación inicial, en el marco del trámite de consulta previa establecido por el artículo 33 de la Ley 31/2010.

Disposición adicional vigésima cuarta. *Densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública.*

1. En suelo urbano consolidado, el suelo calificado de vivienda de protección pública de acuerdo con las necesidades sociales, el número máximo de viviendas que se puede construir en una determinada parcela es el que resulte de dividir el techo edificable por la ratio de setenta metros cuadrados. La ratio establecida en el párrafo anterior es de aplicación respecto a las viviendas de protección pública. Con relación a las viviendas de renta libre, la densidad se calcula de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico del municipio.

En caso de que en una misma edificación se prevea el destino parcial a viviendas de protección pública, la densidad de éstas se calcula de acuerdo con lo establecido anteriormente; mientras que, para la parte de la promoción destinada a vivienda de renta libre, son aplicables las previsiones del planeamiento urbanístico del municipio.

El cálculo de la densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública en los términos establecidos en esta disposición debe quedar reflejado en la licencia correspondiente.

1 bis. En suelo urbano consolidado, el suelo calificado de vivienda en régimen libre cuando la persona promotora promueva viviendas con protección oficial con destino de alquiler o cesión de uso con vinculación permanente y solicite al departamento competente en materia de vivienda la calificación de protección oficial de vigencia indefinida, el número máximo de viviendas que se puede construir en una determinada parcela es el que resulte de dividir el techo edificable por la ratio de setenta metros cuadrados. La ratio que establece el párrafo anterior es aplicable con respecto a las viviendas de protección pública. Con relación a las viviendas de renta libre, la densidad se calcula de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico del municipio.

En caso de que en una misma edificación se prevea el destino parcial en viviendas de protección pública, la densidad de estas se calcula de acuerdo con lo que se ha establecido anteriormente; mientras que, para la parte de la promoción destinada a vivienda de renta libre, son aplicables las previsiones del planeamiento urbanístico del municipio.

2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, respecto a las viviendas de protección pública, se aplica lo establecido por el primer párrafo del apartado 1 en la parte proporcional de techo que le corresponda. Con relación a las viviendas de renta libre, el número de viviendas se calcula aplicando la densidad bruta, prevista por el planeamiento urbanístico del municipio en el suelo proporcional del sector, al porcentaje de techo de renta libre.

El cálculo de la densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública en los términos establecidos por esta disposición debe quedar reflejado en el planeamiento derivado correspondiente.

En ambos casos debe justificarse la aplicación de la ratio de setenta metros cuadrados a las políticas de vivienda recogidas en el planeamiento urbanístico del municipio y a las características de los colectivos a los que se dirigen las viviendas de protección pública.

Disposición adicional vigésima quinta. *Urbanizaciones con déficits urbanísticos.*

1. El régimen especial establecido por la presente disposición es de aplicación a las urbanizaciones residenciales con déficits urbanísticos implantadas 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, que tengan obras de urbanización pendientes de recepción por parte del ayuntamiento correspondiente.

2. Las urbanizaciones a las que se refiere el apartado 1 que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición, están clasificadas como suelo no urbanizable y que deban mantener esta clasificación por tratarse de una clasificación reglada o por la inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano, deben ser objeto de una regulación por parte de los planes especiales urbanísticos o por los planes especiales urbanísticos de desarrollo. Esta regulación debe incluir:

a) La especificación del régimen jurídico aplicable a las parcelas edificadas por sus valores naturales de conectividad ecológica o por su localización en el territorio de acuerdo con la regulación general del suelo no urbanizable, distinguiendo entre las edificaciones implantadas legalmente y las que están en situación asimilada de fuera de ordenación.

b) La determinación de los servicios urbanísticos básicos que deben tener los edificios que pueden mantenerse en uso y la forma de prestarlos, ya sea mediante sistemas individuales o mediante la conexión a redes públicas próximas. En todo caso, el coste de estos servicios debe ir a cargo de los propietarios de dichos edificios.

3. Las urbanizaciones a que se refiere el apartado 1 que no se encuentren en el supuesto del apartado 2, con independencia de la clasificación otorgada por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición, pueden clasificarse y regularse como suelo urbano no consolidado con las siguientes especialidades:

a) Para clasificar el ámbito como suelo urbano no consolidado, es necesario valorar y justificar las posibilidades de reducción del ámbito de la urbanización a partir del estudio de

las posibilidades de concentración de los ámbitos edificables que puede incluir las posibilidades de permutas de propiedades y de fórmulas de prestación individual de los servicios básicos para determinadas parcelas para acotar al máximo las obras de urbanización.

b) Dentro del ámbito de la urbanización deben efectuarse unas reservas de suelo para destinarlas a sistema urbanístico para los espacios libres y a sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de proximidad en terrenos de menos del 20 % de pendiente y a sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de proximidad que, en conjunto, tengan una superficie equivalente a entre 5 y 10 metros cuadrados por vivienda. El plan debe justificar la reserva que establezca en función de las necesidades del potencial de población, de la capacidad de los equipamientos públicos del municipio para absorber dichas necesidades y de las posibilidades de reforzar o ampliar estos equipamientos y de facilitar el acceso a ellos.

c) Las personas propietarias que formen parte del nuevo ámbito de la urbanización deben ceder a la administración competente el suelo libre de cargas de urbanización en el que pueda materializarse el 5 % del aprovechamiento urbanístico atribuido al ámbito de actuación, salvo que el conjunto del nuevo ámbito de la urbanización esté consolidado por la edificación en un 50 % o más de su superficie. La administración actuante puede enajenar el suelo obtenido. El producto obtenido debe destinarse a pagar, total o parcialmente, el coste de implantación de los equipamientos dentro del ámbito de actuación o de la ampliación o el refuerzo de las infraestructuras y los equipamientos externos que deben dar servicio al ámbito.

d) No tienen la obligación de efectuar reservas para vivienda de protección pública.

e) Debe concretarse la forma de prestar los servicios urbanísticos básicos procurando establecer sistemas de bajo coste que cumplan condiciones técnicas homologables.

f) Pueden efectuarse recepciones parciales de las obras de urbanización referidas a determinados ámbitos o infraestructuras.

4. No obstante lo establecido por el apartado 3, cuando se trate de urbanizaciones clasificadas por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado:

a) Si tienen un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, no pueden acogerse a las especialidades establecidas por las letras a y b del apartado 3.

b) Si tienen una ordenación detallada, pero no un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, puede plantearse una reducción de las reservas con destino a los sistemas urbanísticos para espacios libres y de equipamientos comunitarios, cumpliendo lo establecido por la especialidad de la letra b del apartado 3. Los suelos anteriormente destinados a dichas reservas deben pasar a clasificarse como suelo no urbanizable, salvo que tengan las condiciones urbanísticas para considerarse suelo urbano.

c) En caso de que eventualmente se planteen incrementos de techo o de densidad para optimizar la ocupación de suelos con buena posición territorial, los incrementos deben sujetarse al cumplimiento de las obligaciones generales establecidas por la presente ley para el suelo urbano no consolidado.

5. En las urbanizaciones a que se refiere el apartado 1, las aguas residuales domésticas pueden depurarse y sanearse mediante la conexión a redes públicas próximas o, alternativamente, mediante sistemas autónomos, que deben ser homologados según las normas técnicas correspondientes y deben ser de titularidad municipal. El coste de estos sistemas autónomos corre a cargo de los propietarios en los términos establecidos por el planeamiento local.

6. Las cesiones para sistemas urbanísticos pendientes de ser efectuadas se inscriben a favor del ayuntamiento en el Registro de la Propiedad mediante la documentación que exige la legislación hipotecaria, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin contraprestación ni consentimiento alguno por parte del titular registral.

Disposición adicional vigésima sexta. *Planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior.*

1. Pueden formularse como planes directores urbanísticos para la implantación de actuaciones que el Gobierno declare de interés general superior los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de sectores de interés supramunicipal para la ejecución directa de actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares del artículo 56.1.g, y los planes directores urbanísticos de delimitación de una o varias áreas residenciales estratégicas y de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas actuaciones, reguladas por el artículo 56.1.f, así como las modificaciones de dichos planes directores urbanísticos.

A efectos de lo establecido por la presente disposición, exclusivamente, una determinada actuación puede declararse de interés general superior cuando de forma debidamente justificada concurran razones excepcionales de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica.

Estos planes, que tienen la consideración de instrumentos de carácter excepcional, quedan sujetos a la regulación especial establecida por la presente disposición.

2. Además de las determinaciones de ejecución directa establecidas por el artículo 56, los planes regulados por la presente disposición deben incorporar las siguientes:

a) La concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

b) La documentación necesaria que permita ejecutar la gestión urbanística integrada del ámbito o ámbitos que se delimiten, mediante el sistema de actuación urbanística que corresponda.

c) La concreción de los usos o actividades que deben implantarse, con el nivel y la documentación exigidos por la legislación de prevención y control ambiental de las actividades para la obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, en su caso.

2 bis. Los planes regulados por la presente disposición, además de lo establecido por el apartado 2, pueden incorporar la documentación propia del proyecto técnico que exige la legislación sobre ordenación de la edificación para la obtención de licencia urbanística de toda o una parte de la edificación prevista en el plan.

3. La presentación de propuestas para la formulación de los planes regulados por la presente disposición corresponde únicamente a los departamentos de la Administración de la Generalitat. El departamento competente en materia de urbanismo debe someter la propuesta a la declaración, por parte del Gobierno, del interés general superior de la actuación, con la incorporación de los siguientes documentos:

a) La memoria justificativa de la actuación, que debe comprender las razones de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica que motiven la excepcionalidad y conveniencia de formular este tipo de instrumento urbanístico, así como de la viabilidad técnica y económica atendiendo a los usos existentes o previstos en el entorno.

b) La adecuación o vinculación de la actuación al planeamiento territorial vigente.

c) Un estudio preliminar de la incidencia ambiental y paisajística de la actuación.

d) Los planos de ubicación y delimitación del ámbito de la actuación.

e) Los planos básicos de ordenación de la actuación.

f) Las principales características, la descripción y los planos de los edificios y construcciones de nueva planta que se pretendan construir.

g) Las características principales y la descripción de los usos y actividades que se pretendan implantar.

h) La previsión de disponer de recursos económicos o de obtener financiación adecuada y suficiente para costear las actuaciones propuestas.

Cuando se trate de un proyecto empresarial designado como estratégico, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 18/2020, de 28 de diciembre, de facilitación de la actividad económica, que requiera un plan urbanístico de acuerdo con lo establecido por el apartado primero de la presente disposición, no es necesario aportar la documentación a que se

refieren las letras a, g y h, en la medida en que esta haya sido aportada anteriormente durante el procedimiento de designación como proyecto empresarial estratégico.

El departamento competente en materia de urbanismo debe conceder un trámite de audiencia a los ayuntamientos de los municipios comprendidos en el ámbito territorial de la actuación propuesta y en el Área Metropolitana de Barcelona si el alcance de la propuesta del plan afecta a algún municipio de este ámbito, durante el plazo de un mes, para que se manifiesten con relación a la actuación de interés general superior propuesta.

El consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo debe elevar la propuesta de formulación del plan al Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Territorio de Cataluña sobre la adecuación y compatibilidad de la propuesta con los objetivos, directrices y determinaciones del planeamiento territorial, y sobre la ponderación de la concurrencia del interés urbanístico superior de la actuación.

4. El acuerdo del Gobierno que, en su caso, declare el interés general superior de la actuación propuesta debe tener el siguiente contenido:

a) Debe apreciar la concurrencia en la actuación propuesta de las razones excepcionales de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica que motiven la declaración.

b) Debe designar el órgano de la Administración de la Generalitat al que se atribuirán funciones de coordinación interdepartamental de todos los documentos que sea preciso elaborar para la tramitación del planeamiento urbanístico y la ejecución correspondiente, especialmente en lo que se refiere a la coordinación de los informes sectoriales de los distintos departamentos y organismos por razón de sus competencias.

En el caso de los proyectos empresariales estratégicos, el órgano responsable de la coordinación interdepartamental es la Oficina de Gestión Empresarial, como impulsora de la ventanilla única empresarial.

El acuerdo de declaración del interés público debe publicarse en el “Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya”, debe comunicarse al departamento que haya formulado la propuesta y a la Comisión de Territorio de Cataluña, y debe notificarse a las entidades locales comprendidas en el ámbito.

5. La formulación, tramitación y aprobación de los planes regulados por la presente disposición deben sujetarse a lo establecido por el título tercero para los planes directores urbanísticos del artículo 56, con las especificidades reguladas por los siguientes apartados.

6. La tramitación de los planes regulados por la presente disposición tiene carácter preferente para la actuación del conjunto de la Administración de la Generalitat.

Los departamentos y las entidades y los organismos que integran el sector público institucional de la Administración de la Generalitat deben emitir los informes a que se refiere el artículo 83.3 en el plazo de un mes. En caso de que una disposición autorice un plazo más largo, este no puede ser superior a dos meses.

7. En los planes que prevean la implantación de actividades que requieran la obtención de la autorización o licencia ambiental de acuerdo con lo establecido por la Ley 20/2009, de 4 de diciembre, de prevención y control ambiental de las actividades, esta obtención de la autorización o licencia ambiental debe llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido por dicha ley, con las siguientes reglas:

a) La tramitación y resolución corresponde a los órganos ambientales del departamento competente en materia de medio ambiente, incluidos los supuestos de actividades sujetas a la obtención de licencia ambiental.

b) El órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico, previamente a la aprobación inicial, debe enviar el estudio de impacto ambiental y la documentación del proyecto de actividades incorporada en el plan al órgano ambiental competente, que llevará a cabo su verificación formal y suficiencia en los términos del artículo 19 de la Ley.

c) El resultado favorable de la suficiencia y la idoneidad del estudio de impacto ambiental y de la documentación del proyecto de actividad debe comunicarse al órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico para continuar los trámites de la aprobación inicial, con indicación de las administraciones públicas y las personas interesadas a las que deben dirigirse las consultas durante el trámite de información pública.

d) Los trámites de información pública establecidos por los procedimientos de autorización y licencia ambiental deben realizarse de forma conjunta con el trámite de información pública regulado por el artículo 86 bis.3, junto con las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que haya indicado el órgano ambiental, y deben solicitarse los informes establecidos por los procedimientos correspondientes y los demás informes preceptivos que, atendiendo a la naturaleza de la actividad, haya indicado el órgano ambiental.

La participación de los municipios en la tramitación ambiental queda integrada en el trámite de información pública y de consulta que sigue a la aprobación inicial de los planes directores urbanísticos.

e) Una vez hechos los trámites anteriores, el órgano competente en la tramitación del plan debe remitir el resultado al órgano ambiental, con las modificaciones introducidas en la documentación, en su caso, para la continuación de la tramitación del procedimiento de obtención de la autorización o licencia ambiental que corresponda.

f) La resolución del procedimiento de obtención de la autorización o la licencia ambiental regulado por el presente apartado debe dictarse y notificarse en el plazo de tres meses a contar desde la finalización del trámite de información pública conjunto al que se refiere la letra c.

Mientras tanto, la tramitación urbanística de la aprobación del plan queda en suspenso hasta que se envíen las actuaciones realizadas al órgano que haya aprobado inicialmente el plan, para la reanudación del procedimiento de aprobación.

g) En el supuesto de que el órgano ambiental competente deniegue la autorización o la licencia ambiental, o dicte cualquier otra resolución que impida su continuación, debe impedirse la tramitación del plan respecto de las determinaciones de los edificios de nueva planta y la implantación de las actividades proyectadas.

En estos casos, la entidad que ha formulado el plan puede presentar nuevamente la documentación exigida para iniciar un nuevo trámite de obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, que dará lugar, en su caso, a un nuevo trámite de información pública y de consultas.

8. Las modificaciones de los planes regulados por la presente disposición deben tramitarse de acuerdo con lo establecido por los artículos 96 y siguientes, con las siguientes especificidades:

a) Las modificaciones que afecten a las determinaciones del sistema de actuación urbanística, instrumento de gestión urbanística y proyecto de urbanización, se sujetan a la regulación del procedimiento de aprobación correspondiente contenida en el título IV.

b) Las modificaciones que afecten a las determinaciones relativas a la ejecución de las edificaciones y construcciones de nueva planta se sujetan a la regulación establecida por su normativa reguladora, y corresponde su aprobación a la administración actuante.

c) Las modificaciones que afecten a las determinaciones relativas a la implantación de las actividades proyectadas se sujetan a la regulación establecida por su normativa reguladora y corresponde su aprobación al órgano ambiental competente, si se refieren a actividades en régimen de autorización o licencia ambiental, o a la administración actuante en el resto de casos.

d) A cualquier otra modificación distinta a las anteriores que afecte a las determinaciones reguladas por la legislación sectorial se le aplica el régimen de modificación establecido por esta.

9. Además de los efectos establecidos por el artículo 106, la aprobación de los planes regulados por la presente disposición implica las siguientes cuestiones:

a) La ejecución de la gestión urbanística integrada del ámbito o ámbitos delimitados por los planes tiene los efectos jurídicos y económicos que correspondan en función del sistema de gestión considerado, de acuerdo con lo establecido por el título IV.

b) La obligación y el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas y, en caso de que se haya incorporado la documentación propia del proyecto técnico de toda o de una parte de la edificación prevista en el plan, también la obligación de la edificación de los solares resultantes para los que se haya concretado la edificación.

c) La urbanización de los terrenos y, en caso de que se haya incorporado la documentación propia del proyecto técnico de toda o de una parte de la edificación prevista en el plan, la construcción de los edificios de nueva planta y la implantación de los usos y actividades proyectados, que deben llevarse a cabo con sujeción a las determinaciones y el programa temporal o plan de etapas previstos en la documentación de los planes, sin que sea preciso disponer de ningún otro título urbanístico habilitante.

En todo caso, si para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación o para el inicio de los usos o actividades proyectados la legislación sectorial exige la obtención de otras autorizaciones o licencias, es necesario promover su obtención previamente al inicio.

El inicio de las obras de edificación y el inicio de los usos y actividades establecidos por el plan deben comunicarse previamente al ayuntamiento correspondiente.

d) La vigencia y los efectos de la autorización o la licencia ambiental otorgada para la implantación de las actividades proyectadas, siempre que esta sea requerida por la Ley 20/2009, así como el inicio y el régimen de control correspondientes, se sujetan a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, correspondiendo a los órganos ambientales competentes el ejercicio de las potestades que tienen atribuidas legalmente.

e) Es de aplicación el régimen de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar o de edificar y los efectos regulados, respectivamente, por los artículos 150 y 151.

10. La ejecución de los planes regulados por la presente disposición corresponde a la administración actuante, que ejerce las potestades que la legislación urbanística atribuye en relación con la gestión, la intervención en la edificación y uso del suelo y la protección de la legalidad, con la asistencia del departamento competente en materia de urbanismo, cuando no intervenga como administración actuante, y en coordinación con el resto de administraciones que deban intervenir en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

No obstante, la ejecución de la actuación urbanística puede complementarse con la formalización de convenios interadministrativos entre el departamento competente en materia de urbanismo, el municipio o municipios comprendidos en el ámbito del plan y la administración actuante, si es diferente de los anteriores.

11. La aprobación definitiva de los planes regulados por la presente disposición supone el devengo, como carga de urbanización, de un canon urbanístico a favor del municipio o municipios comprendidos en su ámbito, en contraprestación por el carácter inmediatamente ejecutivo en relación con la construcción de edificaciones de nueva planta sin necesidad de disponer de otros títulos urbanísticos habilitantes, con las siguientes características:

a) El canon es del 2 % sobre el importe constituido por el coste real y efectivo de la construcción proyectada en el plan que sea objeto de ejecución directa.

b) El canon se devenga en el momento de iniciarse las obras de edificación correspondientes en base al importe del presupuesto de ejecución material, con la comunicación previa a la que se refiere el apartado 9.c.

c) La gestión y la recaudación del canon corresponden al municipio.

d) Los recursos obtenidos mediante este canon deben destinarse a los municipios.

12. Sin perjuicio de los plazos fijados por la presente disposición, en el caso de los proyectos empresariales estratégicos es de aplicación el artículo 47 del Decreto 131/2022, de 5 de julio, del Reglamento de la Ley de facilitación de la actividad económica, que permite la tramitación preferente y urgente por parte de las administraciones públicas afectadas a fin de reducir los plazos e imposibilitar las prórrogas.

Disposición adicional vigésima séptima. *Régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico.*

1. En los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico, la vivienda de uso turístico solo es compatible con el uso de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico, cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta: el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio; el no poner en riesgo la protección del entorno urbano, y el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene.

2. Las licencias urbanísticas de viviendas de uso turístico tienen una limitación temporal de cinco años, prorrogables por períodos de igual duración, siempre que el planeamiento urbanístico lo permita de acuerdo con los criterios del apartado 1. En ningún caso se pueden otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes. En el otorgamiento de las licencias, y sus prórrogas, los municipios deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.

Disposición adicional vigésima octava. *Dotación de plazas de aparcamiento en la vivienda de protección pública de alquiler y en el alojamiento dotacional.*

En el suelo donde se promueva vivienda de protección oficial con calificación permanente destinada a alquiler o cesión de uso y en el suelo calificado de sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, la persona promotora queda exenta de construir plazas de aparcamiento sin necesidad de modificar el planeamiento. Sin embargo, si el planeamiento vigente lo determina justificadamente, el ayuntamiento puede exigir, en el trámite de la licencia, la construcción de plazas de aparcamiento asociadas a las viviendas.

Disposición adicional vigésima novena. *Habilitación de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras en el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas.*

La Generalitat de Catalunya, en el marco del proceso de simplificación y agilización de las administraciones públicas, y concretamente para garantizar la agilización en la concesión de las licencias urbanísticas, mediante la dirección general competente en materia de urbanismo, debe habilitar a los colegios profesionales y las entidades colaboradoras para que tengan competencias de habilitación y emisión de informes de idoneidad técnica dentro del procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas.

Disposición adicional trigésima. *Adaptación de los planes de ordenación urbanística municipal vigentes al régimen del plan de ordenación urbanística municipal rural.*

1. Los municipios que tengan aprobado definitivamente un plan de ordenación urbanística municipal con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición y que tengan la condición de municipio rural pueden adaptar su planeamiento al régimen del plan de ordenación urbanística municipal rural mediante la tramitación de una revisión de su planeamiento.

2. La revisión a que hace referencia el apartado anterior puede limitar su alcance y contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para la adaptación al régimen del plan de ordenación urbanística municipal rural y, en todo caso, tiene que incluir como documentación mínima:

a) La delimitación del suelo urbano y, si procede, la identificación de los posibles crecimientos u operaciones de compleción.

b) La memoria social, con el análisis de las necesidades residenciales y la justificación, si procede, de las reservas de vivienda con protección pública.

c) El catálogo de masías y casas rurales y, si procede, el inventario de edificaciones en suelo no urbanizable.

d) El resto de documentación imprescindible para garantizar la coherencia del plan adaptado, en los términos que prevé el artículo 59.4.

3. La revisión del plan de ordenación urbanística municipal se tiene que sujetar a la misma tramitación que la prevista para el plan de ordenación urbanística municipal rural, de acuerdo con lo que establecen esta ley y la normativa urbanística y ambiental que sea aplicable.

4. La revisión tramitada de acuerdo con esta disposición no tiene la consideración de revisión integral del plan de ordenación urbanística municipal a efectos de la exigencia de nueva formulación completa del planeamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las garantías ambientales y de participación que resulten exigibles.

Disposición transitoria primera. *Planeamiento general no adaptado.*

Al efecto de la aplicación del régimen transitorio de esta Ley, se entiende que el planeamiento general no está adaptado a las determinaciones de esta Ley cuando, en la materia concreta que es objeto de cada disposición transitoria, el mencionado planeamiento no se ajusta al contenido normativo del articulado.

Disposición transitoria segunda. *Régimen urbanístico del suelo.*

1. El régimen urbanístico del suelo que establece esta Ley es aplicable desde el momento de su entrada en vigor, atendiendo, en cuanto al suelo urbano, las reglas siguientes:

a) El suelo urbano incluido, en virtud del planeamiento aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002, en polígonos o unidades de actuación y en sectores de desarrollo mediante un plan especial de reforma interior u otros tipos de planeamiento derivado tiene la condición de suelo urbano no consolidado, y también la tiene el suelo urbano que, con el fin de poder ser edificado, tiene que ceder terrenos para calles o vías en los términos que establece el artículo 44.2. Es suelo urbano consolidado todo el suelo en el cual concurren las condiciones establecidas por el artículo 30.

b) En el caso de planeamiento general no adaptado a las determinaciones de esta Ley, es aplicable el deber de cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico que establece el artículo 43, en los polígonos o unidades de actuación urbanística y en los sectores sujetos a un plan urbanístico derivado que tengan alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 70.2.a, siempre y cuando no tengan un proyecto de reparcelación, de compensación o de tasación conjunta aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

c) En las modificaciones de planeamiento general no adaptado a las determinaciones de esta Ley, relativas a polígonos de actuación urbanística o sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado, si tienen alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 70.2.a, es aplicable el deber de cesión de suelo con aprovechamiento según resulta del artículo 43 y de la disposición transitoria séptima.2.

2. A la hora de aplicar el régimen urbanístico del suelo que establece esta Ley, en el caso de planeamiento general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 es preciso atender, en cuanto al suelo urbanizable, las reglas siguientes:

a) El suelo urbanizable programado y el suelo apto para ser urbanizado tienen la condición de suelo urbanizable delimitado.

b) El suelo urbanizable no programado tiene la condición de suelo urbanizable no delimitado y, hasta que el planeamiento general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 no se haya adaptado a las determinaciones de esta Ley, es obligatoria la consulta regulada por el artículo 75 antes de la tramitación del plan parcial de delimitación, de cara a constatar la adecuación de la propuesta a las determinaciones del planeamiento de rango superior y a las determinaciones que establece el artículo 3. El carácter negativo de cualquiera de los dos informes de la consulta impide la formulación y la tramitación del plan parcial de delimitación.

Disposición transitoria tercera. *Adaptación del planeamiento urbanístico general y reservas de suelo para viviendas de protección pública y aplicación de las reservas en los instrumentos de planeamiento urbanístico en trámite.*

1. El planeamiento urbanístico general vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley debe adaptarse cuando, en virtud de las previsiones propias, o bien anticipadamente, en los supuestos regulados por el artículo 95, se haga la revisión de dicho planeamiento o del programa de actuación urbanística correspondiente.

2. Desde el momento de la entrada en vigor de esta Ley, no obstante lo que dispone el apartado 1, los ayuntamientos pueden formular y tramitar programas de actuación urbanística municipal, que deben contener las reservas que establecen el artículo 57.3 **y, si procede, la disposición adicional quinta**.

3. Si no hay un plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal adaptados a las determinaciones de esta Ley, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, el planeamiento urbanístico derivado y sus modificaciones pueden establecer reservas de suelo para viviendas de protección pública, mediante la calificación de suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 57.7. Las reservas mínimas que establece el artículo 57.3 **y, si procede, la disposición adicional quinta**, se deben aplicar de forma preceptiva e inmediatamente:

> Téngase en cuenta que se derogan los incisos destacados de los apartados 2 y 3 por la disposición adicional 3.2.c) de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Ref. BOE-A-2012-3414.

a) En los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca, a los sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que prevean usos residenciales de nueva implantación y a los sectores de suelo urbanizable con uso residencial, salvo que tengan un planeamiento derivado aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, la sostenibilidad territorial y la autonomía local. El órgano de la Generalidad competente en la materia puede autorizar excepcionalmente la disminución de las reservas de suelo en los sectores para los cuales se establece una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología de edificación incompatible con la construcción de viviendas protegidas.

b) En todos los municipios, con excepción de los municipios rurales, a las modificaciones del planeamiento general que impliquen un cambio de la clasificación del suelo no urbanizable con la finalidad de incluir nuevos usos residenciales, siempre que la modificación no esté aprobada inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

4. Los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones que no hayan sido resueltos definitivamente en la entrada en vigor de esta Ley deben incorporar las reservas para la construcción de viviendas de protección pública que resultan del artículo 57.3 y del apartado 3 de esta disposición transitoria, en los supuestos que estos preceptos establecen.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen aplicable al planeamiento urbanístico general en trámite.*

En todos aquellos aspectos que no sean objeto de regulación transitoria específica, el régimen aplicable al planeamiento urbanístico general en trámite es el siguiente:

a) Los proyectos de planeamiento urbanístico general que estuviesen en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 deben adaptarse a las determinaciones de la presente Ley si, en la fecha de dicha entrada en vigor aún no había sido entregado el expediente completo al órgano competente para acordar la aprobación definitiva.

b) Las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano y del planeamiento urbanístico general se rigen, en cuanto a los aspectos formales y sustantivos, por la normativa vigente en el momento de su aprobación inicial. Las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano y del planeamiento urbanístico general aprobadas inicialmente después de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 se rigen por las determinaciones que establece la presente Ley para los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones.

c) Las modificaciones del planeamiento general plurimunicipal aprobado definitivamente de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 que no estén aprobadas inicialmente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, siempre y cuando afecten a más de un término municipal, se tramitan según lo que acuerden los ayuntamientos afectados; si no hay acuerdo, se tramitan según lo que establece el artículo 85.2.

Disposición transitoria cuarta bis. *Tramitación del planeamiento director urbanístico de la Generalidad en el ámbito metropolitano de Barcelona.*

Los instrumentos de planeamiento director urbanístico cuya formulación haya sido iniciada por el órgano competente de la Generalidad antes de la entrada en vigor de esta disposición transitoria ajustan su tramitación a lo establecido por la disposición adicional vigésima tercera a partir de los trámites posteriores al estado de tramitación en que se encuentren, sin que sea exigible retrotraer su formulación y tramitación al momento inicial.

Disposición transitoria quinta. *Supuestos de ausencia de planeamiento general.*

1. En los supuestos de ausencia de planeamiento general, el suelo se clasifica en suelo urbano y no urbanizable. El suelo urbano comprende los núcleos de población existentes que tienen los servicios urbanísticos básicos definidos por el artículo 27.1 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 hace referencia el apartado 1, las nuevas edificaciones comprendidas en el ámbito del suelo urbano no pueden tener más de tres plantas ni superar en altura el promedio de las edificaciones vecinas, sin perjuicio de otras limitaciones que sean aplicables.

Disposición transitoria sexta. *Figuras de planeamiento derivado e instrumentos de gestión.*

1. En todos aquellos aspectos que no sean objeto de regulación transitoria específica, las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 se rigen, en cuanto a los aspectos formales y sustantivos, por la normativa aplicable en la fecha de su aprobación inicial. Las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión aprobados inicialmente después de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 se rigen por las determinaciones formales y sustantivas que establece esta Ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado, relativos a sectores que prevén usos residenciales, que desarrollan planeamiento urbanístico general que no contenga la memoria social que exige el artículo 59 tienen que incorporarla para que defina los objetivos de producción de vivienda protegida o asequible. Esta exigencia no es aplicable a los instrumentos de planeamiento urbanístico derivados aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

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

Disposición transitoria séptima. *Régimen aplicable a los instrumentos urbanísticos en trámite en materia de cesión de suelo con aprovechamiento.*

1. La cesión a la Administración actuante del suelo con aprovechamiento libre de cargas de urbanización se aplica a los instrumentos de gestión aprobados inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

2. Los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento que establecen los artículos 43.1.b, c y d, 45.1.a, segundo y tercero, y 99.3 de esta Ley se aplican a las modificaciones del planeamiento urbanístico general que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 26/2009.

Disposición transitoria octava. *Otros regímenes aplicables a los instrumentos de planeamiento urbanístico en trámite.*

1. La exigencia de exponer, en la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el documento a qué hace referencia la letra a del artículo 8.5, se

aplica a las convocatorias de información pública acordadas a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 1/2007.

2. La regulación que establecen los apartados 4 y 5 del artículo 57 en relación al techo residencial de nueva implantación y el sistema de vivienda dotacional público, respectivamente, es aplicable a los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados de acuerdo con la Ley 10/2004 o con la normativa posterior.

3. El informe de sostenibilidad económica a que hacen referencia los artículos 59.3.d, 61.1.d y 66.1.d, se aplica a las modificaciones de planeamiento general aprobadas inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

4. **(Derogado).**

5. Los supuestos de valoración negativa del artículo 97.2 se aplican a las modificaciones del planeamiento urbanístico general que no hayan sido resueltas definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley.

6. Las especificaciones a incluir en la documentación de las modificaciones de planeamiento urbanístico general de acuerdo con el artículo 99.1 se aplican a las modificaciones aprobadas inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 26/2009. Las modificaciones de planeamiento urbanístico general aprobadas inicialmente entre el 1 de julio de 2007 y el 31 de diciembre de 2009, deben especificar en la memoria la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de modificación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de identificación de las personas interesadas.

Disposición transitoria novena. *Atribución de competencias de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a determinados municipios.*

1. Los municipios que a la entrada en vigor de la Ley 2/2002, o posteriormente, tenían un plan general de ordenación urbana, y se encontraban en la primera etapa cuatrienal del programa de actuación de este plan general, y que la persona titular de la consejería de Política Territorial y Obras Públicas les ha reconocido la competencia de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a que hace referencia el artículo 81.1, de acuerdo con el régimen transitorio establecido por la Ley 10/2004, la ejercen por aquellos planes que sean promovidos de acuerdo con las determinaciones de dicho programa de actuación.

2. Los municipios que a la entrada en vigor de la Ley 10/2004 tenían un plan de ordenación urbanística municipal pueden aprobar definitivamente, cumpliendo previamente el trámite que regula el artículo 87.1, los planes urbanísticos derivados a que hace referencia el artículo 81, siempre y cuando en la fecha de entrada en vigor de la Ley 10/2004 no estuvieran aprobados provisionalmente.

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

1. Las normas urbanísticas de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente por la Administración de la Generalidad entre la entrada en vigor de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y la de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que aún no hayan sido publicadas en el Boletín Oficial de la provincia, o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en cumplimiento de la obligación que tiene la Administración de la Generalidad de publicarlas de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el caso que hayan de ser objeto de modificación o de tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico derivado o de gestión urbanística, deben ser publicadas con motivo de la tramitación de estos instrumentos urbanísticos. A tal efecto, en los expedientes de modificación debe acompañarse el texto refundido completo de la normativa aplicable, que debe ser publicado en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, conjuntamente con el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación. Esta exigencia es aplicable también a los expedientes de modificación en trámite que aún no hayan sido aprobados definitivamente.

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

3. Antes de acordar la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado y de gestión urbanística que estuvieran en trámite en el momento de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, deben publicarse las normas urbanísticas del instrumento o los instrumentos de planeamiento que desarrollen si no han sido publicadas antes.

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

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

6. La falta de publicación previa de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente por la Administración de la Generalidad antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 no es motivo de nulidad de pleno derecho de las disposiciones y los actos de aplicación que se hayan dictado al amparo de su aprobación definitiva, siempre y cuando se haya publicado el anuncio de la aprobación de los mencionados instrumentos. La publicación en el DOGC de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 valida la tramitación y la aprobación de las disposiciones y los actos de aplicación que se hayan dictado al amparo de su aprobación definitiva y les da plena eficacia desde la fecha de publicación en el DOGC del anuncio de la aprobación definitiva de los mencionados instrumentos.

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

Disposición transitoria undécima. *Estudios de detalle.*

Los estudios de detalle exigidos expresamente por el planeamiento vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, y también los que resulten necesarios, se pueden tramitar de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002, hasta que el planeamiento no incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.

Disposición transitoria duodécima. *Convenios urbanísticos.*

Los convenios urbanísticos se rigen por la normativa aplicable en el momento de su aprobación.

Disposición transitoria decimotercera. *Sistemas y modalidades de actuación urbanística.*

1. Las determinaciones de esta Ley sobre sistemas y modalidades de actuación urbanística son aplicables a los ámbitos de actuación para los cuales, en el momento de entrada en vigor de la Ley 10/2004, aún no se habían presentado a trámite ante la administración competente los correspondientes proyectos de compensación, reparcelación o tasación conjunta. A tales efectos, cuando el sistema de actuación previsto es el de compensación, es aplicable el régimen propio del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, mientras que, cuando el sistema de actuación es el de cooperación, es aplicable la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación. Sin

embargo, en el caso del sistema de compensación, los estatutos y las bases de actuación aprobadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004 únicamente se tendrán que adaptar a esta Ley cuando sea necesario de acuerdo con las determinaciones del correspondiente proyecto de reparcelación.

2. Las determinaciones de esta Ley sobre sistemas y modalidades de actuación urbanística son aplicables cuando se acuerde la sustitución de un sistema de actuación, incluso en el caso en que se haya aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o tasación conjunta. La sustitución debe llevarse a cabo por el procedimiento que establece el artículo 119 y de acuerdo con lo que establece el artículo 121.3, con notificación individual, en todos los casos, a las personas propietarias afectadas.

3. Las determinaciones sobre la modalidad de compensación por concertación en el sistema de reparcelación que establece esta Ley son aplicables a los ámbitos de actuación urbanística que tengan concretada esta modalidad, si en el momento de entrada en vigor de la Ley 10/2004 no se había aprobado el convenio a que hacía referencia el artículo 132 de la Ley 2/2002, en su redacción anterior a la Ley 10/2004.

4. Restan sujetos a la regulación de esta Ley los sectores de urbanización prioritaria que se delimiten a partir del momento de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

5. En los ámbitos de actuación urbanística en que, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, concurran las circunstancias de tener que ejecutar obras de urbanización o bien de haberlas de adecuar a la normativa sectorial vigente y de estar la junta de conservación inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, dicha junta, en el plazo de cinco años, puede formular un proyecto de reparcelación económica simultáneamente con la modificación de los estatutos, de tal manera que la junta pase a ser de compensación y de conservación y su objeto y sus facultades comprendan también la ejecución o la adecuación de las obras de urbanización, hasta la entrega reglamentaria de estas obras.

Disposición transitoria decimocuarta. *Solicitudes de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales.*

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 se tramitan y se aprueban de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación en el momento en que tuvieron entrada en el ayuntamiento, pero no se puede denegar su aprobación de acuerdo con esta normativa si los usos y las obras de que se trata son conformes a la normativa urbanística vigente en el momento de resolver los procedimientos instados. Los deberes de los propietarios a que se refiere el artículo 47.7 son de aplicación a todas las solicitudes de autorización.

Disposición transitoria decimoquinta. *Autorización de la rehabilitación o la reconstrucción de masías, casas u otras edificaciones situadas en suelo no urbanizable en ausencia de catálogo, y ampliación de edificaciones y actividades en suelo no urbanizable.*

1. A efectos de lo establecido por los artículos 47.3 y 50.2, mientras el planeamiento general o un plan especial de iniciativa pública no contenga la catalogación de las construcciones situadas en suelo no urbanizable del término municipal, para regular su reconstrucción o la rehabilitación, pueden autorizarse estas actuaciones mediante el procedimiento establecido por el artículo 48, de cara a destinarlas a alguno de los usos admitidos, incluido el hotelero. La documentación, en este caso, debe incluir una justificación específica de las razones arquitectónicas, históricas, paisajísticas o sociales que determinan la preservación y la recuperación de la edificación o, en su caso, del impacto ambiental o de la necesidad de integración en el paisaje.

2. Las edificaciones y las actividades existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que no se ajusten al régimen de uso del suelo no urbanizable que establece la presente ley, pueden ampliarse siempre y cuando el planeamiento urbanístico vigente, aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, lo prevea expresamente. La ampliación se autoriza de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 49.2.

3. Las edificaciones o instalaciones industriales existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación urbanística anterior a la Ley 2/2002, mientras no cesen la actividad para la que fueron autorizadas, pueden ser objeto de las obras de conservación, de adecuación y de mejora que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad. También pueden ser objeto de obras de ampliación si son necesarias para la continuidad de la actividad o para adecuarla a la normativa aplicable en materia de prevención y control ambiental de las actividades, siempre que se justifique suficientemente el interés social de la actividad en términos económicos y de puestos de trabajo. Las obras de ampliación se autorizan con la tramitación previa de un plan especial urbanístico. La autorización requiere que los propietarios acepten, al cesar su uso, desmontar o derribar, sin derecho a percibir indemnización alguna, todas las instalaciones o edificaciones existentes, salvo que, previa tramitación de un plan especial urbanístico, se destinen a usos conformes con el régimen jurídico del suelo no urbanizable. La eficacia de la autorización queda sujeta a las mismas condiciones que para los usos y las obras provisionales establece el artículo 54.3 y 4.

Disposición transitoria decimosexta. *Expedientes de protección de la legalidad urbanística.*

1. Los procedimientos de suspensión de obras, los sancionadores y los de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado se rigen por la normativa aplicable en el momento de la incoación del procedimiento.
2. Las infracciones urbanísticas se rigen por el régimen sancionador aplicable en el momento de su comisión.

Disposición transitoria decimoséptima. *Régimen de otros procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.*

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se rigen por la normativa anterior en todo lo que no sea objeto de regulación transitoria específica.

Disposición transitoria decimoctava. *Disposiciones de aplicación hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

Hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, a esta ley:

a) Se aplican las disposiciones reglamentarias vigentes en todo aquello que no se oponga, no la contradiga ni resulte incompatible.
b) La integración del proceso de evaluación ambiental en los procedimientos de elaboración y aprobación de los planes urbanísticos sigue rigiéndose por el artículo 115 del Reglamento, teniendo en cuenta, con efectos exclusivamente supletorios, el cumplimiento de los siguientes aspectos:

Primero. El avance de los planes urbanísticos sujetos a evaluación ambiental ha debe remitirse al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente.
Segundo. El órgano ambiental debe realizar las consultas sobre el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y la notificación al promotor del documento de referencia, en el plazo de dos meses.
Tercero. La comisión territorial de urbanismo competente, en caso de planes tramitados por parte de los entes locales, debe entregar al órgano ambiental, en el plazo de un mes a contar desde la recepción del avance del plan, un informe urbanístico y territorial que incluya la valoración de la adecuación del avance del plan a la legislación urbanística vigente, a las directrices del planeamiento territorial y a los criterios de desarrollo urbanístico sostenible. Dicho informe ha de ser incorporado como anexo al documento de referencia.
Cuarto. Previamente a la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, ha de entregarse al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente la propuesta de memoria ambiental, junto con una copia de la propuesta de plan que se prevé someter a la aprobación provisional o definitiva.

Quinto. En el plazo de tres meses a contar desde la recepción de la propuesta de memoria ambiental, el departamento o departamentos competentes en materia de medio ambiente y de urbanismo deben remitir la resolución del órgano ambiental sobre la memoria ambiental y, en el caso de planes tramitados por los entes locales, un informe urbanístico y territorial sobre los aspectos del plan relativos a cuestiones de legalidad y a cuestiones de oportunidad de interés supramunicipal, para que puedan ser considerados en el acuerdo de aprobación subsiguiente. En los casos de planes especiales urbanísticos, de planes de mejora urbana y de planes parciales urbanísticos a que se refiere el artículo 81.1, este informe cumple las funciones que establece el artículo 87.1 y tiene sus mismos efectos.

Disposición transitoria decimonovena. *Procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para la reconstrucción o rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable.*

La tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para la reconstrucción o rehabilitación de las construcciones en suelo no urbanizable iniciados antes de la entrada en vigor de esta disposición transitoria, de conformidad al artículo 50, debe completarse de acuerdo con la normativa vigente a partir de la fecha de entrada en vigor mencionada si en esta fecha aún no se ha solicitado el informe de la comisión territorial de urbanismo competente.

Disposición transitoria vigésima. *Equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada.*

Al efecto que establece el artículo 34.5 ter.b), mientras el planeamiento urbanístico general no determine los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada, los particulares pueden promover un equipamiento de alojamiento dotacional en terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios siempre que se cumpla el resto de requisitos que se establecen y que, en el plan especial urbanístico que desarrolle el equipamiento, se justifique la idoneidad de la propuesta con relación a las reservas de suelo disponibles en el barrio para la implantación de nuevos equipamientos comunitarios y a la existencia de otros alojamientos dotacionales en el mismo ámbito.

Disposición transitoria vigésima primera. *Régimen transitorio de atribución de competencias urbanísticas de la Administración de la Generalidad.*

1. Hasta que se determinen los órganos competentes para ejercer las competencias a las que se refiere el artículo 16, corresponde ejercerlas en cada caso al órgano de rango jerárquico inmediato inferior al del titular del departamento que corresponda por razón de la materia.

2. La atribución de competencias urbanísticas a la Administración de la Generalidad, en los términos que determinan los artículos 76.1, 79, 92.4, 96.e) y 98.2, en la redacción que adoptan en el momento de la entrada en vigor de la presente disposición transitoria, es aplicable a los procedimientos urbanísticos que se encuentren en tramitación en el momento de dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria vigésima segunda. *Plazo de disolución de los consorcios urbanísticos para la ejecución de las áreas residenciales estratégicas.*

Los consorcios urbanísticos constituidos entre el Instituto Catalán del Suelo y los ayuntamientos para la ejecución de las áreas residenciales estratégicas que no hayan iniciado el procedimiento de tramitación del instrumento de gestión urbanística que corresponda se tienen que disolver en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de esta disposición transitoria, a menos que el Consejo General del Consorcio acuerde, expresamente y por unanimidad, la voluntad de iniciar o continuar el desarrollo del área residencial estratégica. La disolución del consorcio comporta las correspondientes compensaciones económicas entre sus miembros con respecto a los gastos sufragados hasta la fecha, tanto para la modificación de planeamiento como para la gestión del área residencial estratégica.

Disposición transitoria vigésima tercera. Aplicación *de la reducción de los porcentajes de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*

La reducción establecida por el artículo 43.2 se aplica a las actuaciones que, en el momento de su entrada en vigor, no dispongan de un instrumento de planeamiento aprobado inicialmente que regule su ordenación detallada.

Disposición derogatoria única.

Se derogan las siguientes disposiciones:

a) El artículo 9 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

b) La letra *b* del apartado 1 del artículo 107, la letra *b* del artículo 108, el punto 1.º de la letra *b* del apartado 1 del artículo 109 y el apartado 3 del artículo 131 del Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, aprobado por el Decreto 64/2014, de 13 de mayo.

Disposición final primera. *Autorización para modificar y establecer determinadas reservas y previsiones.*

El Gobierno, si las circunstancias lo aconsejan, puede modificar por decreto, previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, las cuantías de las reservas y las previsiones a que hacen referencia los artículos 43, 58.1.f y 65.3 y 4. Estas cuantías solamente se pueden disminuir, 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. *Autorización para regular las reservas aplicables al suelo urbano.*

Se autoriza al Gobierno para establecer por decreto los criterios de acuerdo con los cuales el planeamiento urbanístico general municipal debe fijar la cuantía mínima de las reservas y las previsiones aplicables al suelo urbano, o bien para determinar dicha cuantía directamente, según las circunstancias urbanísticas de las poblaciones afectadas. Mientras no se apruebe este decreto, las cuantías mínimas de las reservas y las previsiones aplicables al suelo urbano se fijan directamente en los planes de ordenación urbanística municipal y en los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición final tercera. *Autorización para modificar las reservas para viviendas asequibles y de protección pública.*

Se autoriza al Gobierno para modificar el porcentaje de la reserva fijada por el artículo 57.3 con carácter diferencial para ámbitos homogéneos, y también para modificar la densidad determinada por la disposición transitoria tercera.3.a

Disposición final cuarta. *Autorización para regular la obligación de conservación de la urbanización, el régimen de las entidades urbanísticas colaboradoras y el estatuto urbanístico de las urbanizaciones privadas y de los complejos inmobiliarios privados.*

1. Se autoriza al Gobierno para regular por decreto las condiciones, los requisitos y los plazos bajo cuyo cumplimiento el planeamiento urbanístico puede imponer a las personas propietarias la obligación de conservar las obras y las instalaciones de urbanización ejecutadas, más allá de la recepción definitiva de éstas por la Administración o, si procede, para determinarla directamente, para todo el territorio de Cataluña o para una parte de éste. 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 para regular por decreto el régimen organizativo específico de las entidades urbanísticas colaboradoras, sus funciones y atribuciones y los derechos y deberes de sus miembros, y también el estatuto urbanístico de las urbanizaciones privadas y de los complejos inmobiliarios privados.

Disposición final quinta. *Autorización para regular la incorporación de las nuevas tecnologías y para dictar otras disposiciones reglamentarias para facilitar la aprobación y la divulgación de los instrumentos urbanísticos.*

1. Corresponde al Gobierno regular por decreto las siguientes materias:

a) La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas e informáticas, entre otras, a la tramitación de los instrumentos urbanísticos.
b) La incorporación obligatoria de las nuevas tecnologías de la comunicación y el transporte, y de todas 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.

2. Por orden del consejero o consejera competente en materia de urbanismo pueden dictarse disposiciones reglamentarias en relación con:

a) La homologación de la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento y de ejecución urbanísticos.
b) Los requerimientos técnicos a que ha de sujetarse la presentación al departamento competente en materia de urbanismo de la documentación de los instrumentos urbanísticos para mantener el sistema de información urbanística integrada de Cataluña y para facilitar su divulgación telemática.
c) Los criterios que deben cumplir los instrumentos urbanísticos para concretar las determinaciones y pera precisar y unificar la aplicación de conceptos normativos.
d) Los criterios a seguir en la tramitación y la aprobación de instrumentos urbanísticos y en la autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y de usos y obras provisionales.
e) Los criterios interpretativos de aplicación de la legislación urbanística.

Disposición final sexta. *Autorización para adaptar la cuantía de las multas.*

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 por los artículos 219 y 225 a la evolución de las circunstancias socio-económicas, en función del índice general de precios de consumo publicado por el Instituto de Estadística de Cataluña.

Disposición final séptima. *Autorización para regular, con carácter supletorio, la participación ciudadana en la elaboración del planeamiento urbanístico general municipal.*

Se autoriza al Gobierno, de acuerdo con lo establecido por la disposición final tercera del Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, para regular, con carácter supletorio, si faltan las disposiciones reglamentarias de las corporaciones locales, el despliegue de los aspectos relativos a la participación ciudadana en la elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal y de los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición final octava. *Autorización para modificar las comisiones territoriales de urbanismo y la composición de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.*

El Gobierno puede modificar, por decreto, el número y el alcance territorial de las comisiones territoriales de urbanismo, y también la composición de éstas y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Disposición final novena. *Sustitución de los umbrales.*

Desde la entrada en vigor de esta disposición final debe entenderse que los umbrales a los que se refieren el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, aprobado por el Decreto 64/2014, de 13 de mayo, y el planeamiento territorial y urbanístico vigentes

quedan sustituidos por los que establece el artículo 49.2, al efecto de exigir el informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda y del órgano competente de la Generalidad en materia de paisaje, en cuanto a las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica.

Información relacionada

Téngase en cuenta que las referencias a la licencia urbanística deben entenderse realizadas a la comunicación previa en caso de que este régimen de intervención sustituya al de la licencia urbanística, según establece la disposición adicional 3.1 de la Ley 16/2015, de 21 de julio. Ref. BOE-A-2015-9208.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.