

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

13883 *Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.*

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 adecuando 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.

(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 5686, de 5 de agosto de 2010)

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) Hay que garantizar el acceso telemático al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento urbanístico 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 urbanísticos y los medios de acceso de la ciudadanía a estos instrumentos y la prestación de asistencia técnica para que puedan comprenderlos correctamente.

6. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los y las particulares tienen que facilitar la documentación y la información necesarias para la redacción de los planes urbanísticos.

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 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. Está prohibido urbanizar y edificar en zonas inundables y en otras zonas de riesgo para la seguridad y el bienestar de las personas, salvando las obras vinculadas a la protección y la prevención de los riesgos.

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.

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, concurren 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 diferentes instrumentos urbanísticos de planeamiento y de gestión regulados por esta Ley.

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 y entidades urbanísticos especiales de la Generalidad.*

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

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

- a) El consejero o consejera titular del Departamento.
- b) La Comisión de Urbanismo de Cataluña.
- c) Las comisiones territoriales de urbanismo.
- d) La Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.
- e) La Dirección General de Urbanismo.

3. El Instituto Catalán del Suelo, entidad de derecho público sometida al régimen que establece el punto primero del artículo 1.b del Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley 4/1985, del 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana, es una entidad urbanística especial de la Generalidad y actúa de acuerdo con lo que establecen los artículos 22 y 23 de esta Ley.

4. Contra los actos y acuerdos, expresos o presuntos, de las comisiones territoriales de urbanismo y del director o directora general de Urbanismo, incluidos los relativos a las resoluciones definitivas sobre planes y otros instrumentos urbanísticos, se puede interponer recurso de alzada ante el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas. Contra los actos y acuerdos del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas y los del Gobierno de la Generalidad, se puede interponer recurso potestativo de reposición previo a la vía contenciosa administrativa.

Artículo 17. *Comisión de Urbanismo de Cataluña.*

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

2. La composición de la Comisión de Urbanismo de Cataluña se establece por reglamento, el cual tiene que garantizar que sean representados los departamentos y los entes locales con competencias urbanísticas y que tengan participación personas de un reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente. Los alcaldes o las alcaldesas de los ayuntamientos afectados deben ser convocados, con voz pero sin voto, a las sesiones en las cuales se consideren el primer establecimiento y las revisiones del plan de ordenación urbanística municipal y del programa de actuación urbanística municipal, sin perjuicio de otros supuestos que puedan ser regulados por reglamento.

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

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

Artículo 18. *Comisiones territoriales de urbanismo.*

1. Las comisiones territoriales de urbanismo, en el marco legal de sus competencias, cumplen funciones de carácter informativo, consultivo, gestor y resolutorio, y, a instancia de los ayuntamientos, también cumplen funciones interpretativas.

2. La composición de las comisiones territoriales de urbanismo se determina por reglamento, con los mismos criterios que establece el artículo 17.2 para la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

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

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

Artículo 20. *Dirección General de Urbanismo.*

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

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

3. La Dirección General de Urbanismo puede someter a consulta a las comisiones territoriales de urbanismo los asuntos de su competencia que crea pertinentes.

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

Las comisiones territoriales de urbanismo y la Dirección General de Urbanismo orientan y fomentan el planeamiento y la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano, realizan la inspección, incluida la del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación, y deben informar al ayuntamiento afectado.

CAPÍTULO III

Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante

Artículo 22. *Entidades urbanísticas especiales.*

1. El Instituto Catalán del Suelo es una entidad urbanística especial de la Generalidad. También son entidades urbanísticas especiales los consorcios urbanísticos, 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, si se determina en virtud del artículo 142.3 y en los casos en que la Administración de la Generalidad se subroga en las competencias urbanísticas municipales, de acuerdo con lo que establece el artículo 159.2.

c) A los consorcios urbanísticos, a las mancomunidades en materia urbanística, a las entidades públicas empresariales locales y a las sociedades de capital íntegramente público de carácter local, si lo determina un acuerdo expreso del ayuntamiento, que 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 especifica, 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, hace falta la formulación, tramitación y aprobación definitiva de un plan de mejora urbana, excepto en el caso de las áreas residenciales estratégicas, cuya ordenación detallada se establece por el 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 que establece el artículo 3, el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente 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.

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, es preciso la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, excepto en el caso de las áreas residenciales estratégicas, cuya ordenación detallada se establece por el correspondiente plan director urbanístico. Si se trata de suelo urbanizable no delimitado, el plan parcial urbanístico debe ser de delimitación, se tiene que haber aprobado definitivamente y tiene que acreditar que la actuación sea coherente con los parámetros determinados, de acuerdo con los apartados 1.d, 1.e y 8 del artículo 58, por el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente.

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. El planeamiento urbanístico general puede prever como sistemas urbanísticos reservas de terrenos destinados a viviendas dotacionales públicas. El sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas comprende las actuaciones públicas de vivienda destinadas a satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de asistencia o de emancipación justificadas en políticas sociales previamente definidas. Estas políticas se deben especificar en la memoria social del planeamiento urbanístico.

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

5. El sistema urbanístico de equipamientos comunitarios comprende los centros públicos, los equipamientos de carácter religioso, cultural, docente, deportivo, sanitarios, asistenciales, de servicios técnicos y de transporte y los otros equipamientos que sean de interés público o de interés social.

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.

Artículo 35. *Supuestos de compatibilidad de sistemas y otras calificaciones.*

Cuando de acuerdo con los supuestos que se establecen por la legislación urbanística, el planeamiento urbanístico prevea la compatibilidad del aprovechamiento privado y el destino a sistemas de titularidad pública del suelo, del vuelo o del subsuelo de un terreno, se puede constituir el régimen de propiedad horizontal adecuada de entre los previstos en la legislación civil catalana, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

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.

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 cuales el porcentaje se puede reducir hasta el 80%, de acuerdo con el artículo 99.3.

2. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable delimitado tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector, referido en 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 45.1.a, en los cuales el porcentaje se puede reducir hasta el 80%, de acuerdo con el artículo 99.3.

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 o propietarias de suelo urbano no consolidado tienen que ceder a la administración actuante, gratuitamente, 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 hace referencia el artículo 70.2.a, excepto en los supuestos siguientes:

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

b) En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se establezca un nuevo sector o un nuevo polígono de actuación urbanística que tenga por objeto alguna de las finalidades en que hace referencia el artículo 70.2.a, las personas propietarias tienen que ceder el suelo correspondiente a los porcentajes de aprovechamiento urbanístico siguientes:

Primero. Si el polígono de actuación urbanística tiene por objeto una actuación aislada de dotación a que hace referencia la disposición adicional segunda, el 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación con respecto al aprovechamiento urbanístico preexistente y efectivamente materializado, o el porcentaje superior que la modificación del planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%.

Segundo. En el resto de supuestos, el 15% del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación, o el porcentaje superior que la modificación del planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%.

c) En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se incremente el techo edificable, la densidad del uso residencial o la intensidad del uso industrial, o se transformen los usos de determinadas parcelas del sector o del polígono de actuación urbanística, las personas propietarias, aparte de la cesión ordinaria que correspondía al ámbito de actuación, tienen que ceder el suelo correspondiente al 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico o el porcentaje superior que la modificación del planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%.

d) En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se haga una reordenación general de un sector o de un polígono de actuación urbanística que comporte la transformación global de los usos establecidos por el planeamiento, las personas propietarias tienen que ceder el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación, o el porcentaje superior que la modificación del planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%.

2. La administración actuante tiene que fijar el emplazamiento del suelo de cesión con aprovechamiento urbanístico en el proceso de reparcelación. A fin de asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública se puede distribuir la cesión de suelo con aprovechamiento proporcionalmente entre las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación.

3. La cesión de suelo a que se refiere el apartado 1 puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible. En este último caso, la cesión puede ser sustituida también por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente se debe destinar a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.

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

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

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

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito de actuación urbanística en que sean comprendidos los terrenos, con las especificidades siguientes:

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

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

c) Ceder al ayuntamiento, 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 sean comprendidos los terrenos.

d) Costear y, si procede, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de

energía eléctrica, de distribución de gas, si procede, y de la infraestructura de conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ir a cargo de las personas usuarias.

- e) Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico.
- f) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.
- g) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como junta de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o bien lo impongan justificadamente el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal, vinculándola objetivamente a la falta de consolidación del suelo o a la insuficiencia de la urbanización.

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

3. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado deben participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial, en los casos en que la promoción urbanística tenga que dar lugar a una actuación cuya magnitud obligue a redefinir o ampliar dichas infraestructuras y sus conexiones, como consecuencia de la movilidad generada.

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

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable delimitado tienen, además de los que impone el artículo 44, los deberes siguientes:

a) Ceder a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que sean comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, excepto en los supuestos siguientes:

Primero. En el caso de las áreas residenciales estratégicas, las personas propietarias deben ceder el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al porcentaje que el plan director urbanístico establezca, que puede ser de hasta un 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Segundo. En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se establezca un nuevo sector de suelo urbanizable o una reordenación general de un sector ya existente que comporte la transformación global de los usos establecidos por el planeamiento, las personas propietarias deben ceder el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico del sector, o el porcentaje superior que la modificación del planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%.

Tercero. En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se incremente el techo edificable, la densidad del uso residencial o la intensidad del uso industrial, o se transformen los usos de determinadas parcelas del sector, las personas propietarias, aparte de la cesión ordinaria que correspondía al sector, deben ceder el suelo correspondiente al 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico o el porcentaje superior que la modificación del planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%.

b) Costear y, si procede, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística y las obras para la ampliación o el reforzamiento de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la

magnitud de dicha actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general, incluyendo, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial, la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

2. La administración actuante debe fijar el emplazamiento del suelo de cesión con aprovechamiento urbanístico en el proceso de reparcelación. Para asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública se puede distribuir la cesión de suelo con aprovechamiento proporcionalmente entre las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación.

3. La cesión de suelo a que se refiere el apartado 1.a puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible. En este último caso, la cesión puede ser sustituida también por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente se debe destinar a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.

Artículo 46. *Condiciones de la cesión de suelo con aprovechamiento.*

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.a, los cuales se deben ceder urbanizados.

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 y 51, reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, medioambientales, paisajísticas o sociales. Las masías y las casas rurales deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo a que se refiere el artículo 50.2, con vistas a destinarlas a vivienda familiar, a un establecimiento hotelero con exclusión de la modalidad de hotel apartamento, a un establecimiento de turismo rural o a actividades de educación en el tiempo libre. Sin embargo, para poder destinar las masías o las casas rurales a establecimiento hotelero tiene que estar previsto expresamente en dicho catálogo, el cual puede establecer un límite del número de plazas.

4. El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para 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 como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, el tratamiento

de residuos, la producción de energía a partir de fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público.

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, 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 en vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras que estén directamente y justificadamente asociadas a una de las actividades de explotación a 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 las actividades de turismo rural o de camping autorizadas por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todo caso la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

7. La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable debe garantizar en todos los casos la preservación de este suelo 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.

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.

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

1. Los proyectos de las actuaciones específicas de interés público a que se refiere el artículo 47.4, si no están incluidas en un plan especial urbanístico, tienen que ser sometidos a información pública por el ayuntamiento, por un plazo de un mes. Tanto el proyecto de estas actuaciones como, en su caso, el plan especial urbanístico formulado para cumplirlas deben incluir la documentación siguiente:

- 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.
- 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.

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

Las determinaciones contenidas en el artículo 48 se aplican también a las actuaciones siguientes en suelo no urbanizable:

- a) A los proyectos de construcciones a que se refiere el artículo 47.6.a, propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica, si se superan los umbrales que establecen el planeamiento urbanístico general o los planes especiales regulados por el artículo 67.1 y que hacen referencia a las características de los proyectos, a su ubicación y a su impacto potencial.
- b) A los proyectos de actividades y de construcciones directamente vinculadas a la explotación de recursos naturales.

c) A los proyectos de nuevas construcciones a que se refiere el artículo 47.6.b, destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras y a los proyectos a que se refiere la letra a en todos los casos en que incorporen estos usos. En cualquier caso, los mencionados usos deben estar directamente y justificadamente asociados a la explotación rústica de que se trate, y las construcciones tienen que constituir un conjunto integrado, adecuado al medio rural.

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

e) A las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

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

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

1. Los proyectos de reconstrucción o rehabilitación de masías y casas rurales en suelo no urbanizable deben ser sometidos a información pública por el ayuntamiento, por un plazo de veinte días, y al informe de la comisión territorial de urbanismo competente, que se debe emitir, en el plazo de dos meses. La licencia correspondiente sólo se puede otorgar si dicho informe es favorable y, si procede, debe fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a que hace referencia el artículo 48.2. Los proyectos que sólo comporten obras de conservación, de adecuación, de mejora o de mantenimiento de un uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico quedan únicamente sujetos a licencia municipal.

2. El planeamiento urbanístico general o especial debe identificar en un catálogo específico las masías y las casas rurales susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan la preservación y la recuperación, de acuerdo con lo que establece el artículo 47.3. Los criterios paisajísticos que determinan la inclusión de las masías y las casas rurales en el catálogo se deben adecuar a las determinaciones que, si procede, establece el planeamiento urbanístico o sectorial para la protección y la mejora del paisaje.

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

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

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 proceda a su transformación, se ajusta al régimen de utilización, disfrute y disposición establecido por este capítulo para el suelo no urbanizable.
3. En suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y las obras regulados por el artículo 47 para el suelo no urbanizable.

CAPÍTULO V

Régimen de uso provisional del suelo

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

1. Se puede autorizar de dar al suelo los usos provisionales y de hacer las obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial y que no tengan que dificultar la ejecución de estos planeamientos, tanto en suelo urbanizable delimitado, sin plan parcial urbanístico aprobado, como en terrenos emplazados en cualquier clase de suelo que estén afectados por sistemas urbanísticos generales o locales, mientras no se haya iniciado un procedimiento de reparcelación, de ocupación directa o de expropiación.
2. La autorización a que se refiere el apartado 1 no da derecho en ningún caso a percibir indemnización.
3. Sólo pueden ser admitidos como usos provisionales, a los efectos de lo que establece el apartado 1, el almacenaje o el depósito simples y puros de mercancías o de bienes muebles, la prestación de servicios particulares a la ciudadanía, las actividades del sector primario, las actividades comerciales relacionadas con el sector mencionado y las actividades de ocio, deportivas, recreativas y culturales. No se admiten como usos provisionales los usos residenciales ni los usos industriales.
4. Las obras ejecutadas con vista a los usos provisionales mencionados por el apartado 3 deben ser las mínimas que sean imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, pero no deben omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas por la legislación sectorial, que se tienen que acreditar en la memoria justificativa que hay que presentar a estos efectos.
5. Se puede autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que están fuera de ordenación para instalar oficinas y para desarrollar actividades comerciales, además de los usos admitidos por el apartado 3. Esta autorización se sujeta en todo caso a las determinaciones de este artículo, con las limitaciones que señala el artículo 108.
6. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos generales o locales ya adquiridos por la Administración pública pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica, para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales y similares. La autorización de estos usos no comporta el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

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

1. La autorización municipal de dar al suelo un uso provisional o de hacer obras de carácter provisional requiere previamente la información pública por el ayuntamiento, por un plazo de veinte días, y requiere el informe favorable previo de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que lo debe emitir en el plazo de dos meses. La autorización requiere también la aceptación por los propietarios o propietarias de hacer cesar los usos y de desmontar o derribar las instalaciones y las obras cuando lo acuerde el ayuntamiento,

sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización, y puede imponer la constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición del suelo y del espacio al estado anterior a la ejecución de los usos y las obras mencionados.

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

3. La eficacia de la autorización a que se refiere el apartado 1 queda sometida a la condición resolutoria que, en todo momento, los compromisos aceptados por los propietarios o propietarias sean también aceptados expresamente por las personas gestoras o explotadoras de los usos, las obras, los edificios o las instalaciones, en virtud de arrendamiento o de cualquier otro negocio jurídico con las personas propietarias, sin perjuicio de las otras determinaciones que establezca para este caso la legislación aplicable en materia de suelo.

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 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 por medio del planeamiento urbanístico derivado, que es 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. En el caso de planes especiales urbanísticos que no desarrollan determinaciones del planeamiento urbanístico general deben justificar la necesidad de la aprobación y su compatibilidad con dicho planeamiento y se aplica lo que establece el artículo 68. En el caso de los planes de mejora urbana, se aplica lo que establece el artículo 70.4.

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

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

Artículo 56. *Planes directores urbanísticos.*

1. Corresponde a los planes directores urbanísticos, de conformidad con el planeamiento territorial y atendiendo 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.

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) Comportan la clasificación urbanística de los terrenos como suelo urbanizable delimitado, en caso de que no tuvieran esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente; pueden modificar las condiciones del sector de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado establecidas para su desarrollo por el planeamiento general municipal vigente, si procede; y establecen la ordenación detallada del suelo con el nivel y documentación propios de un plan urbanístico derivado así como la concreción del trazado y las características de, como mínimo, las obras de urbanización básicas con el nivel y 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) 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, totalmente 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.

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 hay que adoptar para la ordenación urbanística del territorio y establecer las pautas para hacer el desarrollo, sin perjuicio de la definición y desarrollo de otros elementos integrantes de la estructura general del territorio que puedan llevar a cabo los planes especiales regulados en la letra e del artículo 67.1.

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, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, del cual un 20% se debe destinar a viviendas con protección oficial de régimen general y/o de régimen especial y un 10% a viviendas con protección oficial de precio concertado.

4. A los efectos del cálculo de las reservas mínimas obligatorias que establece el apartado anterior, se considera 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, incluidas las actuaciones aisladas de dotación. En todo caso, no se considera techo residencial de nueva implantación y no computa en el cálculo el techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en los mencionados sectores o polígonos.

5. El sistema de vivienda de dotación pública no computa a efectos del cumplimiento de los porcentajes mínimos de reservas a que hacen referencia el apartado 3 de este artículo, la disposición adicional quinta y la disposición transitoria tercera.3. El techo de los terrenos así calificados tampoco se considera techo residencial de nueva implantación a efectos del cálculo de las mencionadas reservas, vista su condición de sistema urbanístico de titularidad pública, que también excluye que se considere techo edificable a los efectos de determinar las reservas para zonas verdes, espacios libres y equipamientos que establecen 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 deben emplazar evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo, de acuerdo con lo que establece el artículo 3.2, a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta.

7. El planeamiento urbanístico general o derivado, según corresponda, debe determinar la localización concreta de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública mediante la calificación de terrenos para esta finalidad en suelo urbano no incluido en sectores de planeamiento derivado, formen parte o no de polígonos de actuación urbanística, la cual se puede vincular a un régimen específico de protección pública, y mediante la determinación del porcentaje de techo que los sectores de planeamiento derivado deben calificar para esta destinación. El planeamiento debe prever los plazos obligatorios para el inicio y para la finalización de la construcción de estas viviendas.

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.

g) Pueden definir el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas que establece el artículo 34.3 y prever reservas de este tipo en sectores de planeamiento urbanístico derivado en sustitución total o parcial de la reserva de equipamientos, cuando se acredite que no es preciso destinarlas a equipamientos públicos. Estas reservas incluidas en sectores no pueden ser superiores al 5% de la reserva global del municipio para equipamientos públicos locales.

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

i) Establecen, por medio de la agenda, cuando no 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 el 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 se deben definir y concretar mediante un proyecto de urbanización, que debe comprender todas las obras de urbanización y que hay que tramitar simultáneamente con el proyecto de reparcelación o con el de tasación conjunta.

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 éstos, los índices de edificabilidad bruta; la densidad máxima, que no puede superar en ningún caso las cien viviendas por hectárea; los usos principales y compatibles, y los estándares que determinan las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos.

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

- a) Las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones urbanísticas que 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) Establecen los umbrales a que se refiere el artículo 49.a.
- d) Contienen, si procede, el catálogo a que se refiere el artículo 50.2.

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

1. Los planes de ordenación urbanística municipal se formalizan, 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.

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.

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 Urbanismo 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 de Política Territorial y Obras Públicas la competencia sobre las normas de planeamiento urbanístico, que contienen las determinaciones correspondientes a los planes de ordenación urbanística municipal y se componen de los documentos necesarios para justificar las determinaciones que incorporan y la función por 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.

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 Urbanismo de Cataluña, y habiendo concedido audiencia a los entes locales interesados, puede suspender la vigencia de un plan de ordenación urbanística municipal, en la forma, en los plazos y con los efectos señalados 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 urbanístico aprobado, o que lo tenga en tramitación, para permitir la instalación de equipamientos o servicios comunitarios, si el acuerdo del Gobierno aprecia razones de interés público supramunicipal; en este supuesto, las normas se tienen que desarrollar mediante el plan especial regulado por el artículo 67.1.e.

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 deben reservar para zonas verdes y espacios libres públicos un mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, con un mínimo del 10% de la superficie del ámbito de actuación urbanística, y deben reservar también para equipamientos de titularidad pública un mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 m² de techo, con un mínimo del 5% de la superficie del ámbito de actuación urbanística, además del suelo destinado a servicios técnicos, si procede. El planeamiento urbanístico general, en caso de que prevea el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, puede determinar que esta reserva de 20 m² por cada 100 m² de techo edificable para equipamientos de titularidad pública se destine, en determinados sectores, totalmente o parcialmente al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con lo que establece el artículo 58.1.g.

4. En los sectores de uso no residencial, los planes parciales urbanísticos deben reservar para zona verde un mínimo del 10% de la superficie del ámbito 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.*

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

- a) Si son necesarios, en desarrollo de las determinaciones contenidas en los planes territoriales parciales y sectoriales y en el planeamiento urbanístico general, para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, para la recuperación y la mejora del paisaje urbano, para la protección adicional de las vías de comunicación, para la mejora de ámbitos rurales, para la identificación y la regulación de las masías y las casas rurales a que se refiere el artículo 50.2, para la implantación de las obras y los usos en suelo no urbanizable que establece el artículo 47.4, para la protección y la mejora de los espacios agrícolas y forestales, de los espacios fluviales y, en general, del medio natural y del paisaje, o para cualquier otra finalidad análoga.
- b) De cara a la ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.
- c) De cara a la implantación de campings y de establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo que establece el artículo 47.6.e.

d) Para concretar la titularidad y el uso de los equipamientos comunitarios, si no lo hace el planeamiento urbanístico general.

e) Para la creación de sistemas urbanísticos, generales o locales, no previstos, por el planeamiento urbanístico general o para la modificación de los ya previstos y a fin de legitimar la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, con respecto a las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, a la infraestructura hidráulica general, a las infraestructuras de gestión de residuos, al abastecimiento y el suministro de agua, al saneamiento, al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, a las telecomunicaciones y al resto de sistemas urbanísticos. Si la infraestructura afecta más de un municipio o diversas clases de suelo o no está prevista por el planeamiento urbanístico general, la formulación y la tramitación del plan especial son preceptivas, sin perjuicio de lo que establece la legislación sectorial.

f) De cara a la implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.

2. La aprobación de los planes especiales urbanísticos habilita la administración competente para ejecutar las obras y las instalaciones correspondientes, sin perjuicio de la exigibilidad de las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas y sin perjuicio de lo que establece la legislación sectorial.

Artículo 68. Planes especiales urbanísticos y planeamiento urbanístico general.

1. Se pueden formular planes especiales urbanísticos, estén o no previstos por el planeamiento urbanístico general, para desarrollar las determinaciones del planeamiento urbanístico general, planes especiales urbanísticos autónomos para completar estas determinaciones, y también planes especiales urbanísticos autónomos para implantar nuevos sistemas urbanísticos o para modificar los previstos por el planeamiento.

2. Los planes especiales urbanísticos desarrollan, completan o complementan las determinaciones del planeamiento urbanístico general, en cualquier clase o categoría de suelo o, si procede, en diversas clases y categorías de suelo simultáneamente, con el objeto de prever la implantación de sistemas urbanísticos generales y locales o de alcanzar alguna o diversas de las finalidades a que hace referencia el artículo 67.1.

3. Los planes especiales urbanísticos 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, pero sí que pueden modificar la calificación para conseguir el objetivo legal que justifica su aprobación.

4. Los planes especiales urbanísticos deben ser siempre compatibles con el planeamiento urbanístico general. A estos efectos, se consideran compatibles con el planeamiento urbanístico general, y no requieren su modificación previa, los planes especiales siguientes:

a) Los planes especiales urbanísticos que, sin alterar los usos principales establecidos por el planeamiento general, establecen restricciones de uso para ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos ambientales y sobre el tejido urbano que las actividades producen sobre el territorio o con el fin de impedir la desaparición o la alteración de los bienes que integran el patrimonio cultural, de las zonas de un gran valor agrícola, forestal o ganadero, de zonas deltaicas o de espacios rurales o periurbanos o del paisaje.

b) Los planes especiales que tienen por objeto implantar nuevos sistemas urbanísticos de carácter general o local o modificar los previstos por el planeamiento urbanístico general, siempre que las infraestructuras o elementos a implantar cumplan alguno de los requisitos siguientes:

Primero. Que se implanten en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no delimitado y que no entren en contradicción con las previsiones establecidas por el planeamiento urbanístico general.

Segundo. Que sean previstos en un plan o en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial y que ésta imponga la calificación de sistema de los terrenos para ejercer las competencias propias de los entes supramunicipales.

Tercero. Que sean previstos en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial y que no entren en contradicción con las previsiones establecidas por el planeamiento urbanístico general.

c) Los planes especiales urbanísticos que sean necesarios para implantar las infraestructuras o para desarrollar otras determinaciones establecidas por un plan director urbanístico que no requiere la adaptación previa del plan de ordenación urbanística municipal.

d) Los planes especiales que modifican el destino concreto de los terrenos calificados por el planeamiento urbanístico general como sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios, o su carácter local o general, manteniendo la calificación como sistema de equipamientos comunitarios.

e) Los planes especiales que tengan por objeto la implantación en suelo no urbanizable de cualquiera de los usos admisibles de acuerdo con el artículo 47, siempre que no entren en contradicción con las previsiones establecidas por el planeamiento urbanístico general.

f) Los planes especiales para implantar y ejecutar los servicios urbanísticos básicos, las infraestructuras de telecomunicaciones y otras infraestructuras de interés local.

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. En los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto prever la implantación de las infraestructuras del territorio y los elementos determinantes del desarrollo urbano los corresponde el establecimiento de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiere la implantación de la infraestructura o elemento, además de las otras determinaciones necesarias para la implantación de éstos. Estos planes especiales deben contener el análisis de las diversas 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.

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 su formación o la reforma, suspender la tramitación de planes urbanísticos derivados concretos y de proyectos de gestión urbanística y de urbanización, así como 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 establecidas por la legislación sectorial.

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 a la delimitación de 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.

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 los organismos que determine el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, una vez visto el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, con la participación de los ayuntamientos afectados de acuerdo con lo previsto 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 la dirección general 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 Urbanismo 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.*

Corresponde formular los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos a los entes locales, a las entidades urbanísticas especiales o a los otros órganos competentes en materia de urbanismo, según corresponda, sin perjuicio de la iniciativa privada, de acuerdo con lo que dispone el artículo 101.

En el caso de los planes especiales urbanísticos a que se refiere el artículo 67.1.e, corresponde formularlos a la administración que tenga a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano o, en el caso de infraestructuras o elementos de titularidad privada, a la persona titular.

Subsección segunda. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 79. *Competencias del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.*

1. Corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas la aprobación definitiva de:

- a) Los planes directores urbanísticos y las normas de planeamiento urbanístico, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.
- b) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal, si se refieren a municipios de más de 100.000 habitantes, con el informe previo de la comisión territorial de urbanismo competente.
- c) Los planes y los programas urbanísticos plurimunicipales, en los supuestos siguientes:

Primero. Si han sido tramitados por las comisiones territoriales de urbanismo.

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

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

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

e) Los planes especiales urbanísticos a que se refiere el artículo 67.1.e, cuando tienen el carácter de autónomos. 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, a menos que este emplazamiento venga predeterminado por una figura de planeamiento territorial, sectorial o urbanístico general, o por una decisión del Gobierno, la resolución definitiva del expediente se debe adoptar con el informe previo del departamento competente por razón de la materia y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, a fin de ponderar los intereses públicos que concurren.

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

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 y los programas de actuación urbanística municipal cuya aprobación definitiva no corresponda al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

b) Los planes especiales urbanísticos en que hace referencia el artículo 67.1.d, los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos en el caso de que los entes locales no tengan atribuida o no tengan que ejercer esta competencia, de acuerdo con lo que establece esta Ley.

c) Los planes especiales urbanísticos a que hacen referencia las letras a, b, c y f del artículo 67.1 y los planes especiales urbanísticos a que hace referencia la letra e) del artículo 67.1 cuya aprobación definitiva no corresponda al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

d) Los planes y los programas urbanísticos plurimunicipales cuya aprobación definitiva no corresponda al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

e) Los planes parciales urbanísticos de delimitación que no corresponda aprobar al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

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.

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, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

2. Los planes parciales urbanísticos referidos a sectores delimitados previamente, los planes especiales urbanísticos y los planes de mejora urbana 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, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede disponer que sean redactados por la Dirección General de Urbanismo, si los órganos competentes incumplen el requerimiento pertinente.

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 la Dirección General 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 provisional de los planes directores urbanísticos corresponden a la comisión territorial de urbanismo competente, a menos que el ámbito territorial del plan afecte a más de una comisión, en cuyo caso corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas acordar la aprobación inicial y la definitiva. En los dos casos, los ayuntamientos afectados deben ser consultados antes de la aprobación inicial por un plazo de un mes, con respecto a los objetivos y los 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. En el caso de que, de acuerdo con la normativa aplicable, sea preceptivo de efectuar la evaluación ambiental de un plan director urbanístico rige lo que establece la disposición adicional sexta. El informe de sostenibilidad ambiental debe ser incorporado al plan y tiene que ser sometido a información pública conjuntamente con éste por el plazo mínimo de 45 días que establece la normativa aplicable sobre evaluación ambiental de planes y programas. En el caso de que el plan establezca actuaciones ejecutables directamente sin requerir el desarrollo de proyectos de obras posteriores y se deba someter al procedimiento de declaración de impacto ambiental, el estudio de impacto ambiental

debe ser sometido a información pública conjuntamente con éste. La declaración de impacto ambiental debe efectuarse antes de la aprobación provisional del expediente.

Artículo 84. Tramitación de las normas de planeamiento urbanístico.

1. La aprobación inicial y la aprobación provisional de las normas de planeamiento urbanístico corresponden a la comisión territorial de urbanismo competente, de oficio o a propuesta de los entes locales, salvo que el ámbito territorial de las normas afecte a más de una comisión, en cuyo caso corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas acordar la aprobación inicial y la definitiva.

2. Los trámites de información pública y de audiencia a los entes locales afectados y a los otros organismos que tengan que emitir informe preceptivo con relación a las normas de planeamiento urbanístico se ajustan en 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 de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y habiendo escuchado los entes locales afectados, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas acuerde la entrada en vigor de las normas prescindiendo de estos trámites, en cuyo caso debe fijar un plazo concreto de vigencia, dentro del cual deben cumplirse adecuadamente los trámites mencionados.

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 a que se refiere el artículo 67.1.e, si las infraestructuras o elementos a implantar son 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 casos, a menos que el ámbito territorial del plan afecte más de una comisión, en cuyo supuesto la aprobación inicial y la definitiva corresponden al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

4. Los planes de ordenación urbanística municipal y los planes urbanísticos derivados, una vez 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. En el caso que, de acuerdo con la normativa aplicable, sea preceptivo de efectuar la evaluación ambiental de un plan de ordenación urbanística municipal o de un plan urbanístico derivado rige lo que establece la disposición adicional sexta. El informe de sostenibilidad ambiental debe ser incorporado al plan y debe ser sometido a información pública conjuntamente con éste por el plazo mínimo de 45 días que establece la normativa aplicable sobre evaluación ambiental de planes y programas. En el caso de que el plano 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 éste. La declaración de impacto ambiental se tiene que efectuar, según corresponda, antes de la aprobación provisional o antes de la aprobación definitiva del expediente.

7. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan de ordenación urbanística municipal, 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, se le tiene que conceder audiencia por un plazo de un mes, a continuación de la 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 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 planes urbanísticos derivados aprobados por los ayuntamientos.*

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

Artículo 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. Los planes parciales urbanísticos, cuando no incorporan directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas, no pueden ser ejecutivos si no se han tramitado el proyecto o los proyectos de urbanización de todos los polígonos de actuación urbanística que integran el sector. Este requisito no es de aplicación al resto de planes urbanísticos derivados.

8. En el supuesto a que hace referencia el apartado 7, cuando la aprobación definitiva del plan parcial urbanístico corresponde a los ayuntamientos, se puede adoptar simultáneamente con la del proyecto de urbanización. En el caso de que no se adopten simultáneamente, y también en el supuesto de que la aprobación definitiva corresponda a la Administración de la Generalidad, la ejecutividad del acuerdo de aprobación definitiva del plan y la consiguiente publicación en el diario oficial correspondiente quedan condicionadas a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En el plazo de doce meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del plan debe acreditarse a la comisión territorial de urbanismo el estado de tramitación del proyecto de urbanización. Si en este plazo no se cumple esta condición de acreditación o si, cumpliéndose, resulta que el proyecto de urbanización no se ha presentado a trámite, la tramitación y la aprobación definitiva del plan restan sin ningún efecto. En el caso de que el proyecto se haya presentado a trámite, la comisión territorial de urbanismo ha de establecer un plazo de seis meses para que se acredite la aprobación definitiva. Si finalmente no se cumple esta condición, la tramitación y la aprobación definitiva del plan quedan sin ningún efecto.

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

1. Los órganos urbanísticos competentes del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas se pueden subrogar de oficio con requerimiento previo, por razones de interés público, en la competencia municipal o supramunicipal para la formulación o la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico, si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos. En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos por el artículo 89 respecto a los planes urbanísticos derivados y respecto a los proyectos de urbanización, cuando en este último caso su aprobación definitiva sea un requisito de eficacia de la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, la subrogación se puede producir a instancia de las personas interesadas.

2. Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial o provisional del planeamiento derivado o a la aprobación inicial del proyecto de urbanización en el supuesto a que hace referencia el apartado 1, éstos se

entenderán aprobados inicialmente o provisionalmente, según corresponda, por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación sea completa al inicio del cómputo del plazo. En este caso, las personas que los promuevan pueden instar la subrogación del órgano competente del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas para la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, a cuyo órgano corresponde continuar la tramitación del expediente hasta la aprobación definitiva. La subrogación se puede producir también en cualquier momento del trámite si hay 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 que en la tramitación de una figura de planeamiento urbanístico se produzca un acuerdo que requiera la presentación de un texto refundido o de nueva documentación, la resolución subsiguiente del órgano competente debe dictarse dentro del mismo plazo que la Ley fija para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate. Si, una vez transcurrido este plazo, no se ha notificado ningún acto expreso, se entiende que ha habido silencio administrativo positivo y que se ha producido la aprobación definitiva del texto refundido o la compleción definitiva del expediente, con la documentación aportada.

6. En la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico, los actos presuntos se pueden acreditar y hacer valer de acuerdo con lo 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 de 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 subroga el órgano competente para la aprobación definitiva.

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.

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. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, si las circunstancias lo exigen, puede ordenar, previo el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y habiendo concedido audiencia 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 todo caso, constituye 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, y también 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 de delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas a que hace referencia el apartado 1.f del artículo 56 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 se sujeta a las mismas disposiciones que rigen la formación, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y las particularidades siguientes:

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 la aprobación inicial y la aprobación provisional.

b) Las modificaciones de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos, se sujetan al procedimiento que establece el artículo 98 y en 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 del uso industrial, o la transformación de los usos anteriormente establecidos, quedan sujetos a las particularidades que establecen los artículos 99 y 100.

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) Cuando comportan un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad del uso industrial o la transformación global de los usos anteriormente previstos en el supuesto 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 terrenos de titularidad privada que en los cinco años anteriores formaron parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda, sin que concurren circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la 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. Se considera que no hay una proyección adecuada de los intereses públicos, entre otros, en los supuestos siguientes:

Primero. Cuando no se da un cumplimiento adecuado a las exigencias que establece el artículo 98.1 en relación al 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.

Segundo. Cuando en un ámbito de actuación urbanística se reduce 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, a menos que la calificación de sistema de equipamiento se sustituya por la de vivienda dotacional pública, con los límites y las justificaciones que establece esta ley.

Tercero. Cuando se reduce, a nivel del ámbito del Plan, la superficie de los suelos calificados de equipamientos de titularidad pública sin que quede acreditada la suficiencia de los equipamientos previstos o existentes, ni la concurrencia de un interés público prevalente de destinar los suelos a otro sistema urbanístico público.

Cuarto. Cuando se pretende compensar la supresión de la calificación de equipamiento de titularidad pública mediante la calificación como equipamientos de suelos de peor calidad o funcionalidad para la implantación de los usos propios de esta calificación.

Quinto. Cuando 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, sin que la modificación garantice 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. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas aprueba definitivamente la modificación de las figuras de planeamiento a que hace referencia el apartado 1, previo el informe favorable de la comisión territorial de urbanismo competente y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

3. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, 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 Urbanismo de Cataluña lo solicite, debe someter el expediente de modificación a dictamen de la Comisión Jurídica Asesora. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente corresponde al Gobierno y sólo puede ser aprobatoria si el informe de la Comisión Jurídica Asesora es favorable.

4. La resolución definitiva de las modificaciones a que 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.

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

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

a) La identidad de todas las personas propietarias 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 en 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 el caso de falta de identificación de la persona propietaria en el Registro de la Propiedad deben hacerse constar los datos del catastro. También debe hacerse constar en la memoria la existencia, si procede, de un adjudicatario o adjudicataria 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, el cual tiene que ser proporcionado a la magnitud de la actuación.

c) Una evaluación económica de la rentabilidad de la operación, en la cual se tiene 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 hace referencia el apartado 1 tienen los efectos y están también sujetos a las particularidades siguientes:

a) Si las determinaciones del planeamiento general que deben 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 debe ser solicitado por 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 tienen que estar convenientemente explicitados en la solicitud de informe y se tienen que fundamentar en razones de interés público debidamente enumeradas y objetivadas.

b) Requieren el informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, previo a la aprobación definitiva del expediente, cuando de acuerdo con el apartado 3 establecen un porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento superior al 15%, o cuando el órgano competente para la aprobación del expediente considere necesario establecerlo. En este último caso, el órgano competente para la resolución definitiva tiene que suspender la tramitación de la modificación hasta disponer del informe mencionado.

c) El incumplimiento de los plazos establecidos por la modificación para iniciar o para acabar 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 a que hace referencia el apartado 1 se refieren a sectores o a polígonos de actuación urbanística sujetos a la cesión de suelo con aprovechamiento deben establecer, con carácter general, el porcentaje de cesión del 15% de acuerdo con los artículos 43.1 y 45.1.a. Este porcentaje se puede incrementar hasta el 20%, de manera proporcionada y justificada, si el valor de las parcelas resultantes de la modificación, una vez descontadas las cargas urbanísticas imputadas, es sensiblemente superior al valor medio del resto de suelos del entorno de la misma categoría que la propuesta. El órgano competente para la aprobación definitiva tiene que valorar la adecuación del porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento establecido y determinar la modificación, dentro de los límites mencionados, tanto si lo considera desproporcionado como si considera que no comporta una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías generadas. El importe obtenido de la enajenación del suelo de cesión con aprovechamiento, en la parte que corresponde al exceso del porcentaje respecto del 10%, puede ser destinado, totalmente o parcialmente, a pagar el coste de obtención y ejecución de sistemas urbanísticos no imputables a ningún ámbito de actuación urbanística.

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, salvo que el aumento de densidad se destine 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. En el 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 debe destinar a alimentar un fondo constituido para adquirir zonas verdes o espacios libres públicos de nueva creación en el municipio.

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 aislada de dotación deben incrementarse las reservas para zonas verdes, espacios libres y equipamientos de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Si la modificación comporta transformación de los usos preexistentes, se tienen que cumplir las reservas mínimas que establece el apartado 3.

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

c) En el caso que las reservas exigidas de acuerdo con las letras a y b no se puedan emplazar en el mismo ámbito, por razones de imposibilidad material, se pueden sustituir por el equivalente de su valor económico, que el ayuntamiento competente tiene que destinar a alimentar un fondo constituido para adquirir espacios libres o equipamientos de nueva creación en el municipio.

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.

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 del planeamiento urbanístico.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los planes urbanísticos y de los instrumentos de gestión urbanística se tienen que publicar.

2. Todo el mundo tiene derecho a ser informado por escrito por el ayuntamiento correspondiente, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o a un sector de suelo, mediante la emisión de certificados de régimen urbanístico. Las personas 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 previsto en el artículo 75.

3. La publicidad relativa a una urbanización de iniciativa privada tiene que explicitar la fecha de aprobación definitiva del plan correspondiente y el órgano administrativo que lo ha acordado, 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 la constitución de la garantía es de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación, y se prorroga por la mitad del plazo si la persona promotora lo solicita antes de que termine. Si, una vez agotados los plazos, no se ha constituido la garantía, la tramitación del plan resta sin ningún efecto, salvo que concurren razones de interés general, en cuyo caso el órgano competente puede proceder a tramitar la sustitución del sistema de actuación o bien de la modalidad de éste.

4. La aprobación definitiva del proyecto o de los proyectos de urbanización de todos los polígonos de actuación urbanística que integran el sector es condición de eficacia de la ejecutividad de los planes parciales urbanísticos en los supuestos y en los términos del artículo 89.8.

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

Artículo 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 y las instalaciones que están fuera de ordenación no se pueden autorizar obras de consolidación ni de aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.

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 53.5.

4. En las construcciones y las 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 tienen que autorizar las obras de consolidación y rehabilitación y los cambios de uso, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento.

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

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 un proyecto de urbanización 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 las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y los edificios afectados, a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres, o bien de ocupación temporal de los terrenos. La expropiación tiene que abarcar todas las superficies y las instalaciones necesarias para garantizar el pleno valor, el rendimiento y la funcionalidad de los bienes que son su 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.

c) Para la constitución o la ampliación de patrimonios públicos de suelo y de vivienda, de acuerdo con lo que establecen los artículos 161 y 162, y para la adquisición de terrenos destinados a viviendas de protección pública, si lo determina el planeamiento.

d) Por razón de la falta de participación de los propietarios 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 cinco años desde la entrada en vigor del plan de ordenación urbanística municipal, en el supuesto de que no disponga de programa de actuación urbanística municipal, o una vez agotado el plazo establecido por el programa o la agenda, si no se ha iniciado el procedimiento de expropiación de los terrenos reservados para sistemas urbanísticos que, en virtud de las determinaciones del plan, deban ser necesariamente de titularidad pública y que no estén incluidos, a efectos de su gestión, en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, las personas titulares de los bienes pueden advertir la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio. Si transcurre un año desde la formulación de la advertencia y la administración no ha dado respuesta, el inicio del expediente de justiprecio se produce por ministerio de la ley; a tal efecto, las personas propietarias pueden presentar la hoja de aprecio correspondiente y, si transcurren tres meses y la administración no la acepta, se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña, cuya resolución para fijar el justiprecio agota la vía administrativa.

2. Al efecto de lo que establece el apartado 1, se entiende que la valoración se refiere al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y que los

intereses de demora se acreditan desde la presentación de la hoja de justiprecio por las personas propietarias.

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

4. Lo que establecen los apartados 1, 2 y 3 no se aplica a:

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

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

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

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

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 los efectos de las indemnizaciones que prevé 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 preciso que los terrenos cuenten con planeamiento derivado definitivamente aprobado, cuando éste 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.

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 por el plan de ordenación urbanística municipal se puede llevar a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan sean suficientemente detalladas; si no es así, es preciso haber aprobado un plan especial urbanístico. En el caso de sistemas urbanísticos establecidos mediante un plan especial urbanístico, este instrumento es suficiente para proceder a la ejecución urbanística, de acuerdo con lo que establece el artículo 67.

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 polígonos de actuación urbanística pueden ser físicamente discontinuos.

2. Si un sector de planeamiento urbanístico se desarrolla mediante más de un polígono de actuación, el sistema de actuación, o bien la modalidad del sistema de 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 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 acreditado el acto presunto, según lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común, la administración tiene que ordenar la publicación y la notificación reglamentarias y, si procede, la formalización correspondiente.

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.

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 las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, la administración urbanística competente puede exigir el pago de las cuotas de urbanización por vía de apremio, a propuesta de la administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora correspondiente.

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 las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si la conservación de las obras de urbanización es obligatoria, se puede aplicar, en caso de incumplimiento, la vía de apremio.

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 se pueden constituir de manera provisional, con una vigencia que no puede exceder de un año, con la finalidad de formular la documentación e instar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar la 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, si procede, la agrupación de las fincas afectadas, se adjudican a las personas propietarias las parcelas resultantes, en proporción a sus derechos respectivos, y se adjudican al ayuntamiento y a la administración actuante, si procede, los terrenos y las parcelas que les corresponden, de acuerdo con esta Ley y con el planeamiento urbanístico.

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. La iniciación del expediente de reparcelación comporta, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de las licencias a que se refiere el artículo 73.1, en el ámbito del polígono de actuación urbanística, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

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 cesión de derecho al municipio en que se actúa, o, si procede, a la administración urbanística actuante, de acuerdo con el artículo 23.4, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, para que sean incorporados al patrimonio de suelo o para que se haga la afectación a los usos que determine el planeamiento urbanístico.
- 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.

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, bien un sector de suelo urbanizable delimitado, cuya clasificación se establece mediante el Plan director urbanístico que efectúa su delimitación, en caso de que no tenga esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente, bien 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 que disponen 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 concreta el trazado y las características de, como mínimo, las obras de urbanización básicas, 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.

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 de las áreas residenciales estratégicas corresponde, en primer término, a un consorcio urbanístico del que formen parte, en todo caso, el Instituto Catalán del Suelo y el ayuntamiento correspondiente. La participación del Ayuntamiento en el consorcio puede ser asumida, si así lo determina el consistorio, por una entidad pública empresarial local o un organismo autónomo local, siempre que reúnan las condiciones de entidad urbanística especial de acuerdo con aquello que establece el artículo 22. El consorcio urbanístico se tiene que constituir en el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor del Plan director o en el plazo proporcionado que éste establezca; en caso contrario la administración actuante, si así lo determina la persona titular de la consejería de Política Territorial y Obras Públicas, es el Instituto Catalán del Suelo.

4. Corresponden a la administración actuante de las áreas residenciales estratégicas los derechos y las facultades que prevé el artículo 23, incluida la aprobación de los proyectos de urbanización complementarios sin que sea preceptivo el trámite de información pública, a menos que haya que modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas incorporado en el planeamiento. En este último caso el proyecto de urbanización complementario se tramita por la administración actuante siguiendo el procedimiento que prevé el artículo 119.2. En caso de que las áreas residenciales estratégicas se desarrollen 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 en 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.

CAPÍTULO II

Reservas de terrenos de posible adquisición

Artículo 158. *Previsión de reservas de terrenos.*

1. El planeamiento urbanístico general puede prever reservas de terrenos de posible adquisición, referidas a cualquier clase de suelo, para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.

2. En las reservas de terrenos de posible adquisición, previstas por el planeamiento urbanístico general es aplicable, si procede, lo que establece el artículo 114.

Artículo 159. *Definición de programas específicos de carácter supramunicipal.*

1. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede definir operaciones concretas, en materia de suelo y de vivienda, que afecten intereses supramunicipales, si no existe ningún programa de actuación urbanística municipal. Estas operaciones deben promoverse en un tiempo determinado, mediante programas específicos, que se tienen que formalizar en convenios con los ayuntamientos correspondientes.

2. La inobservancia de los programas específicos a que se refiere el apartado 1, con el requerimiento y la declaración de incumplimiento previos, posibilita que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, mediante el Instituto Catalán del Suelo, pueda subrogarse.

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. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 163.2, el patrimonio de suelo y de vivienda de los entes públicos se destina a las finalidades siguientes:

a) Prever, poner en marcha y desarrollar, técnicamente y económicamente, la expansión de las poblaciones y la mejora de la calidad de vida.

b) Hacer efectivo el derecho de la ciudadanía 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.

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.*

1. La adquisición por expropiación de las reservas de suelo a que se refiere el artículo 158 debe llevarse a cabo previa tramitación de un proyecto de delimitación para el patrimonio público de suelo, ajustado al procedimiento establecido para aprobar los planes de ordenación urbanística municipal y de acuerdo con establecido por el artículo 152.

2. El proyecto de delimitación se puede tramitar simultáneamente con el de tasación conjunta, sin perjuicio de las especificidades procedimentales de cada uno de los proyectos, y se puede tramitar también simultáneamente con el programa de actuación urbanística municipal.

3. Con independencia de las viviendas de protección pública destinadas a reposición, se tiene que hacer la reserva de un mínimo del 25% del total de viviendas previstas en las delimitaciones para nuevas ofertas de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo que establece el artículo 162.2. En todo caso, se tiene que dar cumplimiento a las reservas mínimas obligatorias que esta Ley establece para los planes de ordenación urbanística municipal.

Artículo 162. Finalidades específicas para los terrenos expropiados.

1. Los terrenos efectivamente expropiados en ejecución de los proyectos de delimitación deben ser integrados por el planeamiento urbanístico general en los sectores correspondientes, en el momento oportuno, de acuerdo con el artículo 3.

2. En el supuesto de que se trate de terrenos expropiados en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable no sometido a protección especial, es preciso que se constate el compromiso de la administración expropiante de poner a disposición del mercado inmobiliario, en régimen de protección pública, todas las viviendas resultantes, mediante alquiler, derecho de superficie u otras fórmulas admitidas en derecho que comporten la titularidad pública del suelo como mínimo a lo largo de treinta años desde la primera utilización de las viviendas.

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. Si los terrenos son de uso residencial, el producto obtenido de la enajenación del suelo que no tiene la calificación de vivienda protegida pasa a formar parte del depósito municipal constituido a tal efecto y debe destinarse obligatoriamente a la finalidad especificada por el artículo 160.5.b, mediante un régimen de protección pública, sin perjuicio de lo que establece el artículo 56.5.c para las áreas residenciales estratégicas y el artículo 99.3 para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general que comporten el establecimiento de un porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento superior al 10%.

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 deben consignarse en un depósito específico y deben destinarse a conservar y ampliar el mencionado patrimonio.

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.

Sección tercera. Cesión y enajenación de terrenos y constitución del derecho de superficie

Artículo 165. Cesión y enajenación de terrenos.

1. Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal pueden dar prioridad a unas finalidades sobre las otras, entre las que especifica el artículo 160.5, salvando lo que dispone el artículo 163.2. Dentro del marco establecido por estos preceptos, las administraciones pueden ceder y enajenar los terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

2. Las cesiones y las enajenaciones de terrenos a que se refiere el apartado 1 deben ajustarse a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en cada caso, con observancia del régimen establecido por esta Ley, de acuerdo con su finalidad urbanística. Este régimen específico es aplicable a los bienes que, de acuerdo con esta Ley, integran el patrimonio municipal del suelo y de vivienda.

Artículo 166. Cesión.

1. Todas las cesiones de terrenos a título gratuito quedan condicionadas al hecho de que sean efectivamente destinadas a atender necesidades de vivienda de carácter social o finalidades de equipamiento comunitario, a generar actividad económica en áreas deprimidas o a gestionar las reservas determinadas por el artículo 160.5.d.

2. El órgano competente para acordar la cesión a que se refiere el apartado 1 debe de concretar y justificar la destinación. El compromiso de las personas adquirentes de respetar esta destinación se debe hacer constar en el documento público de cesión.

Artículo 167.

1. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda requiere un concurso público, excepto en los casos de enajenación directa regulados por el artículo 168.

2. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda por precio inferior a la resultante de la valoración de los terrenos debe ajustarse a lo que establece el artículo 166.

Artículo 168. Enajenación directa.

1. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda se puede hacer directamente a favor de la entidad urbanística especial de la administración territorial titular, y también en los casos siguientes:

- a) Si se destinan a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos para construir viviendas protegidas.
- b) Si se destinan a personas con niveles de ingresos bajos, en operaciones de conjunto aprobadas por la administración que sea competente.
- c) Si la licitación pública queda desierta o bien quiebra por el incumplimiento de las obligaciones de las personas adjudicatarias, en el plazo de un año, siempre que las personas adquirentes asuman las mismas obligaciones.

2. En todos los casos especificados por el apartado 1, la enajenación debe llevarse a cabo por el precio resultante de la valoración correspondiente.

3. El documento público en que conste la enajenación directa a que se refiere este artículo debe establecer la destinación final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las otras limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.

Artículo 169. *Enajenación de parcelas del Instituto Catalán del Suelo.*

La enajenación de las parcelas que sean propiedad del Instituto Catalán del Suelo se puede hacer directamente, previo el anuncio de la enajenación en dos de los diarios de más difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del ayuntamiento en que se ubiquen, para promover la concurrencia de ofertas.

Artículo 170. *Condiciones resolutorias a que deben sujetarse las enajenaciones de terrenos de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. Los terrenos enajenados de cualquier patrimonio público de suelo y de vivienda deben ser edificados en los plazos fijados en el acto de enajenación y no son susceptibles de ser enajenado a terceras personas por actos *inter vivos* si no se han cumplido las obligaciones de edificación fijadas. El cumplimiento de estas obligaciones se debe garantizar mediante su configuración como condiciones resolutorias expresas en la escritura de enajenación. Estas escrituras también deben 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 sólo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a.

2. La prohibición de disponer y las condiciones resolutorias a que hace referencia el apartado 1, se deben hacer constar en la inscripción que de la enajenación se practique en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación registral aplicable y con los efectos que ésta 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 se refiere el apartado 1 integren el patrimonio público de suelo y de vivienda, la constitución onerosa o gratuita del derecho de superficie debe ajustarse a lo que establecen los artículos 165, 166, 167, 168 y 170. Si el uso de estos terrenos es el residencial, las edificaciones tienen que ser destinadas necesariamente a viviendas de protección pública; en los otros casos, deben observarse las finalidades especificadas por las letras a y c del artículo 160.5.

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

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 172. *Delimitación de áreas.*

1. A efectos de constituir o incrementar el patrimonio municipal de suelo y de vivienda y de facilitar el cumplimiento de sus objetivos, los ayuntamientos pueden delimitar áreas en las cuales las transmisiones onerosas quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que corresponde al mismo ayuntamiento, a las entidades urbanísticas especiales o a la administración actuante. Estas áreas se pueden delimitar en las zonas de influencia de actuaciones urbanísticas de iniciativa pública a los efectos de evitar la especulación y favorecer los realojamientos.

2. En la delimitación de las áreas a que se refiere el apartado 1 deben concretarse los tipos de fincas la transmisión de las cuales resta sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que pueden ser los terrenos sin edificar, tanto los que son solares como los que no lo son, y los terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas. La delimitación de áreas se puede referir también a suelo clasificado como no urbanizable, a los efectos de lo que establece el artículo 160.5.d.

3. El acuerdo de delimitación de las áreas a que se refiere el apartado 1 puede declarar la sujeción al ejercicio de los derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidos, siempre que las personas transmisoras los hayan adquirido de la parte promotora. En el caso de viviendas construidas, es preciso también que la transmisión se proyecte o se perfeccione antes de que no haya transcurrido un año desde la finalización del edificio.

4. Si el ámbito delimitado de un área ha sido previamente integrado, en todo o en parte, dentro de las previsiones de un programa de rehabilitación, el correspondiente acuerdo de delimitación puede establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto comprende incluso las fincas edificadas de acuerdo con la ordenación aplicable, tanto si la transmisión se proyecta y se verifica en conjunto como si se hace de manera fraccionada, y tanto si es bajo el régimen de propiedad horizontal como si no lo es.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto es de seis años a contar de la fecha de aprobación del proyecto de delimitación del área.

6. Las personas propietarias de bienes afectados por las delimitaciones de áreas a que se refiere este artículo tienen que notificar la decisión de enajenarlos de conformidad con el procedimiento que sea establecido por reglamento.

7. La falta de acreditación de haberse notificado según el reglamento la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 173. *Garantías de cumplimiento de las limitaciones de los regímenes de protección pública de viviendas.*

De cara a garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, mientras sea vigente la calificación correspondiente, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas y los ayuntamientos pueden delimitar áreas en las cuales tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de viviendas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 172, al ejercicio del derecho de venta a carta de gracia o a cualquier otra garantía regulada por la legislación aplicable.

Artículo 174. *Procedimiento de delimitación de áreas.*

1. La delimitación de las áreas en que hacen referencia los artículos 172 y 173 se puede hacer directamente en el planeamiento urbanístico, y también mediante el

procedimiento de delimitación de polígonos en desarrollo de lo que determine el planeamiento urbanístico. Las personas propietarias afectadas deben ser notificadas individualmente y deben cumplirse los requisitos establecidos por la legislación hipotecaria.

2. El acuerdo de delimitación del área debe inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente certificación emitida por el secretario o secretaria del ayuntamiento o de la comisión territorial de urbanismo competente. A tales efectos, el acuerdo tiene que incluir una descripción de las fincas afectadas que sea suficiente para hacer la identificación registral.

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.*

1. Están sujetos a la licencia urbanística previa, en los términos establecidos por esta Ley, por el planeamiento urbanístico y por las ordenanzas municipales, todos los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo, de edificación, de construcción o de derribo de obras.

2. Restan sujetos a la licencia urbanística las actuaciones siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas.
- b) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya

existentes. En estos casos, las licencias deben contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos.

- c) La demolición total o parcial de las construcciones y las edificaciones.
- d) Las obras puntuales de urbanización no incluidas en un proyecto de urbanización.
- e) La primera utilización y ocupación, y el cambio de uso, de los edificios y de las instalaciones.
- f) Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje o explanación en cualquier clase de suelo.
- g) La autorización de obras y usos de manera provisional, de acuerdo con lo que establece esta Ley.
- h) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- i) La acumulación de residuos y el depósito de materiales que alteren las características del paisaje.
- j) La construcción o la instalación de muros y vallas.
- k) La apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales.
- l) La instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
- m) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- n) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, en los supuestos en que lo exija el planeamiento urbanístico.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones y las actuaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras de similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.
- r) La constitución de un régimen de propiedad horizontal o bien de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o establecimientos, 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. No es precisa la licencia si la licencia de obras ya contiene el número de departamentos individuales susceptibles de aprovechamiento independiente.
- s) Todas las otras actuaciones en que lo exijan el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales.

3. No están sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos debidamente aprobados, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

4. Las ordenanzas municipales, en los términos establecidos por la normativa de régimen local y en función de la entidad de las obras o las actuaciones a realizar, pueden sustituir la necesidad de obtener la licencia urbanística por una comunicación previa de la persona interesada a la administración municipal. Las licencias se otorgan sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.

Artículo 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 que establece la legislación de régimen local. El sentido positivo del silencio administrativo en esta materia se entiende sin perjuicio de lo que dispone el artículo 5.2 y en el marco de lo que establece la legislación aplicable sobre procedimiento administrativo común.

3. El expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico. El informe previo del secretario o secretaria del ayuntamiento

es preceptivo siempre 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.

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.

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 187.1 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 Urbanismo 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 apartados 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 Departamento de Política Territorial y Obras Públicas ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística con respecto a presuntas infracciones graves y muy graves, en el supuesto de que el órgano municipal competente no incoe el expediente correspondiente dentro de los diez días siguientes a la comunicación previa, o bien, en supuestos de urgencia constatada expresamente en la notificación, dentro de los tres días siguientes. En estos supuestos, la adopción de medidas provisionales corresponde al director o directora general de Urbanismo.

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, una vez transcurrido el plazo máximo de seis meses para dictar resolución, ésta no ha sido dictada y notificada. Este plazo resta interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que se precise para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.

2. Si la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística no corresponde al ente que lo ha incoado, el plazo de caducidad es de ocho meses y el órgano competente tiene que recibir la documentación completa dos meses antes, como mínimo, del agotamiento de este plazo.

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. Si los actos de edificación o de uso del suelo y el subsuelo que especifica el artículo 187 se efectúan sin licencia o sin orden de ejecución o no se ajustan a las condiciones que se señalan, el alcalde o alcaldesa, una vez incoado el expediente de protección de la legalidad urbanística, debe dictar una primera resolución de suspensión provisional e inmediata de estos actos, y debe ratificar o modificar la resolución de suspensión provisional dentro de los quince días posteriores al vencimiento del plazo de audiencia de quince días que se otorga a las personas afectadas al notificarles la primera resolución.

2. En el caso de ratificación de la resolución de suspensión, o si se acuerda la incoación de un expediente de restauración de la realidad física alterada en relación a obras o actuaciones no autorizadas o no ajustadas a las condiciones señaladas que ya se han ejecutado, se requiere a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación correspondiente, solicite la licencia pertinente o, si procede, ajuste las obras a la licencia o a la orden de ejecución, excepto que éstas sean manifiestamente ilegalizables.

3. La suspensión provisional, en el supuesto de que no se ratifique en el plazo de quince días, resta automáticamente sin efecto, sin perjuicio que la administración pueda posteriormente dictar una nueva resolución de suspensión.

4. El director o directora general de Urbanismo, en el supuesto de presuntas infracciones graves o muy graves, puede acordar la medida cautelar de suspensión y, si procede, la ratificación ulterior de ésta si, una vez requerido el ayuntamiento a tales efectos, el alcalde o alcaldesa no adopta la medida correspondiente en el plazo que establece el artículo 200.3. Igualmente, el director o directora general de Urbanismo puede requerir a la persona interesada para que legalice las obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a los términos de ésta si el ayuntamiento no lo hace en los plazos que establece el artículo 200.3.

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 la licencia correspondiente, o sin que se hayan ajustado las obras o las actuaciones a las condiciones señaladas, el ayuntamiento, mediante la resolución del procedimiento de restauración, debe acordar el derribo de las obras, a cargo de la persona interesada, y tiene que impedir definitivamente los usos a que podían dar lugar. Debe proceder de la misma manera de si las obras son manifiestamente ilegales o si la licencia se deniega porque la concesión de ésta sería contraria a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el apartado 1, la persona interesada no ejecuta el acuerdo en el plazo de un mes, el alcalde o alcaldesa puede acordar la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas de acuerdo con el artículo 225.

3. Si, en el supuesto regulado por el apartado 1, no se produce la actuación municipal correspondiente, el director o directora general de Urbanismo, en el caso de presuntas infracciones urbanísticas graves, o el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, en el caso de presuntas infracciones urbanísticas muy graves, una vez hecho el requerimiento pertinente, debe acordar la medida de restauración y, si la persona interesada no lo ejecuta en el plazo de un mes, puede acordar la ejecución subsidiaria.

Artículo 207. Prescripción de la acción de restauración.

La acción para requerir la legalización de las obras o de las actuaciones llevadas a cabo sin licencia, para ajustarlas a la licencia otorgada o para adoptar otras medidas de

restauración, prescribe al cabo de seis años, a contar de acuerdo con lo que dispone el artículo 227, a excepción de los actos nulos de pleno derecho, que restan sujetos en lo que establece el artículo 210.

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 director o directora general de Urbanismo puede instar la incoación de los expedientes de revisión, mediante petición razonada efectuada al ayuntamiento, tanto si se trata de actos nulos como si se trata de actos anulables.

3. Si las obras autorizadas se encuentran en curso de ejecución, el órgano competente para acordar la incoación del expediente de revisión 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 las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.

1. La suspensión de efectos de licencias otorgadas y la incoación de expedientes de revisión administrativa de estas comporta la suspensión de la tramitación de las cédulas de habitabilidad y de las licencias de primera ocupación.

2. La concesión de cédulas de habitabilidad en razón de la primera ocupación de las viviendas y el suministro de servicios para el equipamiento de los edificios se tienen que ajustar a lo que establece la legislación en materia de vivienda.

Artículo 210. Actos nulos.

1. Son nulos de pleno derecho:

a) Los actos de parcelación, de urbanización, de edificación y de uso del suelo y del subsuelo que se lleven a cabo sin licencia o sin orden de ejecución en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes públicas o espacios libres de edificación de carácter público, y también los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en virtud de lo que dispone el artículo 32.a.

b) Las licencias o las órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de las determinaciones de esta Ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas urbanísticas municipales, respecto a los terrenos a que hace referencia la letra a.

2. Las medidas reguladas por los artículos 205 a 209 referentes a la adopción de acuerdos de derribo y de revisión son aplicables en los supuestos especificados por el apartado 1, sin limitación de plazo.

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.
3. Constituye una infracción urbanística leve la ejecución de actuaciones que requieren una comunicación previa en sustitución de la licencia urbanística si se llevan a término sin haberla presentado o bien sin respetar el contenido de la comunicación.

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 suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, de acuerdo con lo establecido por el artículo 32.a, y también en terrenos reservados, en cualquier clase de suelo, a sistemas generales o bien a zonas verdes, espacios libres y zonas deportivas públicas.
- b) La tala o el abatimiento de árboles que comporte la desaparición de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico.
- c) La vulneración, en más de un 30%, en cualquier clase de suelo, 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 las parcelas.
- d) La división o la segregación de terrenos en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, en contra de las determinaciones de esta Ley.

Artículo 214. *Infracciones urbanísticas graves.*

Son infracciones urbanísticas graves:

- a) Los actos tipificados por el artículo 213.a que se lleven a cabo en suelo no urbanizable no sometido a ningún régimen de protección especial, en suelo urbanizable no delimitado y en terrenos reservados por el planeamiento a sistemas locales de comunicación y de equipamientos comunitarios.

b) El incumplimiento, en suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre urbanización, usos del suelo y del subsuelo y parcelación urbanística.

c) La vulneración, en más de un 10% y hasta un 30%, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos a que hace referencia el artículo 213.c.

d) El incumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, rótulos e instalaciones en general, en condiciones de seguridad.

e) La tala o el abatimiento de árboles integrantes de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico que no comporte la desaparición de estos espacios o arboledas.

f) La división o la segregación de terrenos en suelo no urbanizable que no sea objeto de ningún régimen de protección especial, o bien en suelo urbanizable no delimitado, en contra de las determinaciones de esta Ley.

g) Los supuestos tipificados por los artículos 217.1 y 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 supuestos siguientes:

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 preexistente legalmente implantados.

c) La vulneración, hasta un 10%, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos a que hace referencia el artículo 213.c.

d) El incumplimiento del deber de conservación de los terrenos, las urbanizaciones, las edificaciones, los rótulos y las instalaciones en general en condiciones de salubridad y decoro público.

e) Los actos a que hacen referencia los artículos 213 y 214 que sean legalizables y se ajusten a lo que establece 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 instrumento de planeamiento correspondiente o que incluyan indicaciones susceptibles de inducir a error a las personas consumidoras.

g) La tala o el abatimiento de árboles sin la licencia urbanística correspondiente, si lo exigen el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales.

h) La ejecución de actos legalizables de acuerdo con el planeamiento vigente sin tener el correspondiente título administrativo habilitante.

i) El supuesto tipificado por el artículo 212.3.

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.

4. A los efectos de lo que establece el apartado 1, las sanciones procedentes por infracción leve se aplican a la cuantía máxima si se trata de supuestos regulados por el artículo 213 y en la cuantía media si se trata de supuestos regulados por el artículo 214.

5. En los supuestos regulados por el artículo 215, si los actos son legalizables y se cumplen las determinaciones que establece el apartado 1, se aplica la sanción en la cuantía mínima.

Artículo 217. *Restauración voluntaria de la realidad física o jurídica alterada.*

1. Los actos tipificados como infracciones muy graves por el artículo 213 que no sean legalizables constituyen infracción urbanística grave si las personas presuntamente infractoras proceden a la restauración de la realidad física o jurídica al estado anterior a la alteración, mediante las operaciones materiales o jurídicas pertinentes.

2. En el supuesto regulado por el apartado 1, se aplica la sanción de cuantía media entre el grado mínimo y el medio.

3. A los efectos de lo que determina el apartado 1, la decisión de proceder a la restauración de la realidad física o jurídica alterada debe acreditarse antes de la resolución del procedimiento correspondiente y se debe garantizar, de acuerdo con lo que sea determinado por reglamento, en una cuantía no inferior al 50% del presupuesto de restauración.

4. Una vez acreditada la decisión de proceder a la restauración de la realidad física o jurídica alterada, se suspende la tramitación del expediente, tal y como establece el artículo 216.2.

5. Las actuaciones materiales que se precisen ejecutar para la restauración de la situación física o jurídica alterada deben ser autorizadas con esta finalidad exclusiva.

6. Lo que establece este artículo se aplica también a las infracciones tipificadas como graves y leves por los artículos 214 y 215. En el supuesto de infracción grave, es aplicable la sanción en el grado mínimo, y en el supuesto de infracción leve es aplicable la sanción en el grado medio.

Artículo 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 187.2.r, 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 leves se sancionan con una multa de 300 a 3.000 euros.
2. Las infracciones urbanísticas graves se sancionan con una multa de 3.001 a 30.000 euros.
3. Las infracciones urbanísticas muy graves se sancionan con una multa de 30.001 a 1.500.000 euros.
4. El importe de las sanciones se tiene que incrementar hasta la cuantía del beneficio obtenido por los infractores, si éste es 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.

1. Los órganos locales competentes para resolver los procedimientos sancionadores, sin perjuicio de lo que establecen los apartados 2 y 3, son los siguientes:
 - a) El alcalde o alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.
 - b) El pleno del ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.
2. Si el importe de la multa que contiene la propuesta de resolución de un procedimiento sancionador es superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros, la autoridad competente

para resolver el procedimiento es el director o directora general de Urbanismo, con el informe previo de la comisión territorial de urbanismo competente. En caso de que la multa sea de un importe superior, la autoridad competente es el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

3. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística, de acuerdo con lo que establece el artículo 200.3, sea ejercida por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, la competencia para la resolución del procedimiento sancionador se atribuye según lo que dispone el apartado 2, en el sentido que corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas la imposición de las multas de importe superior a 600.000 euros con el informe previo de la Comisión de Urbanismo de Cataluña y al director o directora general de Urbanismo las de cuantía inferior, previo informe de la comisión territorial de urbanismo competente cuando la multa sea de importe superior a 300.000 euros.

Artículo 223. *Percepción de las multas impuestas*

1. El importe de las multas impuestas tanto por las autoridades locales como por los órganos de la Administración de la Generalidad a propuesta de aquéllas es percibido por los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Generalidad percibe el importe de las multas cuando ejerce la potestad sancionadora.

3. El importe de los ingresos de la administración en virtud de las sanciones establecidas por esta Ley se destina al patrimonio público de suelo y de vivienda.

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 al cabo de seis años, las graves prescriben al cabo de cuatro años y las leves prescriben al cabo de dos años.

2. El plazo de prescripción fijado por el apartado 1 comienza a contar el día en que se ha cometido la infracción, salvo los casos en que se persista de una manera 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 las infracciones urbanísticas prescriben al cabo de tres años si son muy graves, al cabo de dos años si son graves y al cabo de un año si son leves.

4. Las órdenes de restauración de la realidad física alterada y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios prescriben al cabo de seis años.

5. Los plazos de prescripción fijados por los apartados 3 y 4 comienzan a contar el día siguiente del día en que alcanza firmeza en vía administrativa la resolución por la cual se impone la sanción o la obligación.

6. Los plazos de prescripción establecidos por los apartados 1 y 4 no son aplicables en los supuestos regulados por el artículo 210.1, que en todos los casos son susceptibles de sanción y de la acción de restauración sin limitación de plazo.

7. En los supuestos regulados por los artículos 216.1 y 217.1, los plazos de prescripción de la infracción y las reglas de competencia aplicables son los correspondientes a la gravedad de la infracción originaria.

Disposición adicional primera. *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. Tampoco tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, aquéllas que tienen por objeto la calificación de suelo con destino a vivienda dotacional pública la cual, por su condición de sistema urbanístico de titularidad pública, no requiere incrementar las reservas para zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos ni está sujeta al deber de cesión de suelo con aprovechamiento.

3. A los 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 de dotación aquellas actuaciones aisladas previstas en modificaciones del planeamiento, sobre terrenos que en origen tienen la condición de suelo urbano consolidado, y que tienen por objeto la ordenación y la ejecución de una actuación que, sin comportar una reordenación general de un ámbito, da lugar a la transformación de los usos preexistentes o al aumento de la edificabilidad o de la densidad de determinadas parcelas y a la correlativa exigencia de mayores reservas para zonas verdes, para espacios libres y para equipamientos prevista en el artículo 100.4.

4. Cuando las actuaciones de dotación a las que se refiere el apartado 3 establecen techo residencial de nueva implantación, están sujetas a las reservas de suelo para viviendas de protección pública reguladas por el artículo 57.3 y la disposición adicional quinta. Las personas propietarias deben ceder el 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación respecto al aprovechamiento urbanístico preexistente y efectivamente materializado, o el porcentaje superior que el planeamiento urbanístico general establezca de acuerdo con el artículo 99.3, y que puede ser de hasta el 20%. El cumplimiento de los deberes de las personas propietarias se hace efectivo

mediante el sistema y la modalidad de actuación que se establezca para la ejecución del polígono de actuación urbanística que a tal efecto debe delimitarse, el cual puede referirse a una única finca. En caso de que el planeamiento determine que, por el hecho de concurrir las circunstancias indicadas por el artículo 43.3 y por el artículo 100.4.c, respectivamente, el cumplimiento del deber de cesión del porcentaje correspondiente del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación y también el cumplimiento del deber de cesión de las reservas de suelo para zonas verdes y equipamientos que establece el artículo 100.4 se pueden sustituir por su equivalente dinerario, debe calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación y las personas propietarias pueden cumplir el deber de pago sustitutorio de las cesiones, sin necesidad de aplicar ningún sistema ni modalidad de actuación, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite la mayor edificabilidad o densidad 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. Se considera como en ámbito espacial homogéneo, en el caso de sistemas urbanísticos públicos que no estén comprendidos en ningún ámbito de actuación urbanística, ni en ningún ámbito de referencia establecido por el planeamiento urbanístico a efectos de valoración, el correspondiente al polígono fiscal en que estén incluidos estos sistemas a efectos catastrales.

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 cuatrienio, 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. *Reservas para nuevas tipologías de vivienda con protección oficial.*

Los planes de ordenación urbanística municipal de los municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca y sus modificaciones y revisiones, además de las reservas mínimas que establece el artículo 57.3, tienen que hacer una reserva mínima adicional del 10% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación,

tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, para la construcción de viviendas destinadas a la nueva tipología de viviendas concertadas de Cataluña cuando, de acuerdo con la normativa en materia de vivienda, esta tipología entre en vigor a efectos de la mencionada reserva. La reserva mínima adicional del 10% también es obligatoria, a partir de la mencionada entrada en vigor, en los municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca con planeamiento general no adaptado a esta Ley en los supuestos establecidos en las letras a) y b) de la disposición transitoria tercera.3.

Disposición adicional sexta. *Evaluación ambiental de los planes urbanísticos.*

La evaluación ambiental en los instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos a ella de acuerdo con la legislación en materia de evaluación ambiental de planes y programas, se integra en el procedimiento urbanístico de conformidad con la Ley de urbanismo, el reglamento que la desarrolla y dando cumplimiento a los requerimientos de la legislación sobre evaluación ambiental, según señalan el artículo 14.4 y la disposición adicional quinta de la Ley 6/2009, del 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas.

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 planeamiento general.*

Los municipios que no cuentan con ninguna figura de planeamiento general en el momento de la entrada en vigor de esta Ley y los que cuentan con delimitaciones de suelo urbano sin normas urbanísticas tienen la obligación de formular un plan de ordenación urbanística municipal. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo el requerimiento correspondiente, puede ordenar que la Dirección General de Urbanismo se subrogue en la formulación del plan de ordenación urbanística municipal de los municipios que, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, no cuentan con ninguna figura de planeamiento general o bien cuentan con delimitaciones de suelo urbano sin normas urbanísticas. En este caso, la tramitación del plan de ordenación urbanística municipal corresponde a la comisión territorial de urbanismo competente.

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.

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 decimooctava. *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 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:

a) En los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca, a las modificaciones de planeamiento general que tienen por objeto las actuaciones aisladas de dotación a que hace referencia la disposición adicional segunda, 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. El órgano autonómico competente puede autorizar excepcionalmente la disminución de las mencionadas reservas en los sectores para los que se establece una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología edificatoria incompatible con la construcción de viviendas protegidas.

b) En todos los municipios sin excepción, 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.

5. Las reservas mínimas adicionales a que hace referencia la disposición adicional quinta deben aplicarse a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se resuelvan

definitivamente a partir que entre en vigor, al efecto de las mencionadas reservas, la nueva tipología de viviendas concertadas de Cataluña, de acuerdo con la normativa en materia de vivienda.

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 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. Las determinaciones establecidas por los artículos 67.1.e, 68, 69, 79.1e) y 80c) en relación a los planes especiales urbanísticos se aplican a todos aquellos planes especiales que no hayan sido resueltos definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley.

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, concurren 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 de 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 de obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales se tramitan de acuerdo con la normativa urbanística aplicable en el momento en que tuvieron entrada en el ayuntamiento, excepto con respecto a los deberes de las personas propietarias a que hace referencia el artículo 47.7 que se aplican a todas las solicitudes de autorización de obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado no resueltas definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley.

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

1. A los efectos de lo que establecen los artículos 47.3 y 50.2, mientras el planeamiento general o un plan especial de iniciativa pública no contenga la catalogación de las masías y las casas rurales del término municipal, para regular su reconstrucción o rehabilitación, estas actuaciones pueden ser autorizadas por medio del procedimiento que establece el artículo 48. 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.

2. Las edificaciones y las actividades existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, que no se ajusten al régimen de uso del suelo no urbanizable que establece esta Ley, se pueden ampliar 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 50.

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 reglamentarias aplicables.*

Mientras no se adapte el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, a esta Ley, se aplican las disposiciones reglamentarias vigentes en todo aquello que no se le oponga, no la contradiga ni resulten incompatibles.

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 homologación de documentación y la incorporación de las nuevas tecnologías.*

Se autoriza al Gobierno para regular por decreto las materias siguientes:

a) La homologación de la documentación integrante de las figuras de planeamiento urbanístico, de los proyectos de urbanización, de los instrumentos de gestión y de las licencias de parcelación y de edificación, y también la de los documentos complementarios de éstas.

b) La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas, informáticas y otras en la tramitación y la publicidad del planeamiento y de la gestión urbanística.

c) La incorporación obligatoria de las nuevas tecnologías de la comunicación y del transporte, y de todas las otras tecnologías vinculadas a la calidad de vida y a la sostenibilidad ambiental urbanas, al conjunto de las obras de urbanización que se establezcan y se ejecuten al servicio de los asentamientos humanos.

Disposición final sexta. *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.