Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Cataluña

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 16 de marzo de 2026

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-063-8
NIPO (Papel): 007-14-152-9
NIPO (ePUB): 007-14-064-3
ISBN: 978-84-340-2124-2
Depósito Legal: M-24381-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de Politica Territorial 13

§ 3. Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre Centros Recreativos Turísticos 22

§ 4. Ley 6/1994, de 19 de mayo, de modificación parcial de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos 29

§ 5. Ley 8/2005, de 8 de junio, de Protección, Gestión y Ordenación del Paisaje 31

§ 6. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo 39

§ 7. Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona 173

§ 8. Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. [Inclusión parcial] 202

§ 9. Ley 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral 206

§ 10. Ley 15/2020, de 22 de diciembre, de las áreas de promoción económica urbana 228

§ 11. Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. [Inclusión parcial] 255

§ 12. Decreto 196/2001, de 10 de julio, por el que se determina el procedimiento de designación de los alcaldes a las comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona 258

§ 13. Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales 259

§ 14. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo . . . 266

§ 15. Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística 390

§ 16. Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento 402

§ 17. Decreto 208/2013, de 30 de julio, por el que se desarrolla la Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedés 419

§ 18. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística 425

§ 19. Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado 474

§ 20. Decreto 31/2015, de 3 de marzo, sobre la declaración de la implantación de equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña y las medidas de compensación a los ayuntamientos en cuyo término municipal se implantan 489

§ 21. Decreto 214/2018, de 9 de octubre, de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo de Arán) 493

§ 22. Decreto 219/2019, de 22 de octubre, de creación de la Comisión Territorial de Urbanismo de El Penedès y de modificación del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado 496

§ 23. Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas 503

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 8
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 12

§ 2. Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de Politica Territorial. 13

Preámbulo 13
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 14
CAPÍTULO II. El Plan Territorial General 14
CAPÍTULO III. Los planes territoriales parciales 17
CAPÍTULO IV. Los planes territoriales sectoriales 18
CAPÍTULO V. Los planes directores territoriales 18
CAPÍTULO V. Actuación pública 19
CAPÍTULO VI. Instrumentos de fomento y de orientación 20
Disposiciones transitorias 21
Disposiciones finales 21

§ 3. Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre Centros Recreativos Turísticos 22

Preámbulo 22
Artículos 23
Disposiciones adicionales 27
Disposiciones finales 28

§ 4. Ley 6/1994, de 19 de mayo, de modificación parcial de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos 29

Preámbulo 29
Artículos 29
Disposiciones derogatorias 30
Disposiciones finales 30

§ 5. Ley 8/2005, de 8 de junio, de Protección, Gestión y Ordenación del Paisaje 31

Preámbulo 31
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 33
CAPÍTULO II. El paisaje en el planeamiento territorial 34
CAPÍTULO III. El Observatorio del Paisaje 36
CAPÍTULO IV. La concertación y sensibilización en las políticas de paisaje 36
CAPÍTULO V. Financiación 37
Disposiciones adicionales 37
Disposiciones transitorias 37
Disposiciones finales 38

§ 6. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo 39

Preámbulo 39
Artículos 40
Disposiciones adicionales 40
Disposiciones derogatorias 40
Disposiciones finales 40

ANEXO. Texto refundido de la Ley de urbanismo . . . 41
TÍTULO PRELIMINAR. Del objeto y de los principios generales . . . 41
CAPÍTULO I. Objeto de la Ley y atribución de competencias . . . 41
CAPÍTULO II. Principios generales de la actuación urbanística . . . 41
TÍTULO PRIMERO. De las administraciones con competencias urbanísticas . . . 46
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 46
CAPÍTULO II. Órganos urbanísticos de la Generalidad . . . 47
CAPÍTULO III. Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante . . . 48
TÍTULO SEGUNDO. Del régimen urbanístico del suelo . . . 49
CAPÍTULO I. Régimen urbanístico y clasificación del suelo . . . 49
CAPÍTULO II. Reservas para sistemas urbanísticos generales y locales . . . 51
CAPÍTULO III. Aprovechamiento urbanístico . . . 54
CAPÍTULO IV. Derechos y deberes de las personas propietarias . . . 55
CAPÍTULO V. Régimen de uso provisional del suelo . . . 65
TÍTULO TERCERO. Del planeamiento urbanístico . . . 67
CAPÍTULO I. Figuras del planeamiento urbanístico . . . 67
CAPÍTULO II. Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 80
Sección primera. Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 80
Sección segunda. Atribución de competencias sobre el planeamiento urbanístico . . . 81
Subsección primera. Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 81
Subsección segunda. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 82
Sección tercera. Plazos de formulación y procedimiento de tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 83
Sección cuarta. Vigencia y revisión del planeamiento urbanístico . . . 90
Sección quinta. Iniciativa y colaboración de los y de las particulares en el planeamiento urbanístico . . . 95
CAPÍTULO III. Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 96
Sección primera. Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico . . . 96
Sección segunda. Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes 98
Sección tercera. Legitimación de expropiaciones por razones urbanísticas . . . 100
CAPÍTULO IV. Valoraciones y supuestos indemnizatorios . . . 103
TÍTULO CUARTO. De la gestión urbanística . . . 104
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 104
CAPÍTULO II. Sistemas de actuación urbanística . . . 108
CAPÍTULO III. Sistema de actuación urbanística por reparcelación . . . 110
Sección primera. Reparcelación . . . 110
Sección segunda. Modalidad de compensación básica . . . 113
Sección tercera. Modalidad de compensación por concertación . . . 115
Sección cuarta. Modalidad de cooperación . . . 117
Sección quinta. Sectores de urbanización prioritaria . . . 118
CAPÍTULO IV. Sistema de actuación urbanística por expropiación . . . 121
CAPÍTULO V. Ocupación directa . . . 122
TÍTULO QUINTO. De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda . . . 122
CAPÍTULO I. Actuaciones estratégicas de interés supramunicipal . . . 122
CAPÍTULO II. Reservas de terrenos de posible adquisición . . . 124
CAPÍTULO III. Patrimonios públicos de suelo y de vivienda . . . 124
Sección primera. Disposiciones generales . . . 124
Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda . . . 125
Sección tercera. Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda y constitución del derecho de superficie . . . 126
CAPÍTULO IV. Medios para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda . . . 128
CAPÍTULO V. Obligación de edificar y de urbanizar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación . . . 130
TÍTULO SEXTO. De la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo . . . 133
CAPÍTULO I. Licencias y parcelaciones urbanísticas . . . 133
Sección primera. Licencias urbanísticas . . . 133
Sección segunda. Parcelaciones urbanísticas . . . 137
CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina . . . 139
TÍTULO SÉPTIMO. De la protección de la legalidad urbanística . . . 140
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 140
CAPÍTULO II. Órdenes de suspensión de obras y de licencias. Restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado . . . 142
CAPÍTULO III. Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas y sanciones . . . 143
Sección primera. Infracciones urbanísticas . . . 143
Sección segunda. Sanciones . . . 146
Sección tercera. Personas responsables a los efectos del régimen sancionador . . . 146
Sección cuarta. Competencias . . . 147

Disposiciones transitorias . . . 162

§ 7. Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona . . . 173

Preámbulo . . . 173
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 175
TÍTULO I. Organización . . . 177
TÍTULO II. Competencias y servicios metropolitanos . . . 181
CAPÍTULO 1. Competencias . . . 181
CAPÍTULO 2. Gestión de los servicios metropolitanos . . . 184
TÍTULO III. Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda . . . 185
TÍTULO IV. Relaciones entre los municipios y el Área Metropolitana de Barcelona . . . 194
TÍTULO V. Financiación . . . 194
TÍTULO VI. Personal al servicio del Área Metropolitana de Barcelona . . . 196
Disposiciones adicionales . . . 196
Disposiciones transitorias . . . 199
Disposiciones derogatorias . . . 201
Disposiciones finales . . . 201

§ 8. Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. [Inclusión parcial] . . . 202

Disposiciones adicionales . . . 202
Disposiciones transitorias . . . 204
Disposiciones finales . . . 205

§ 9. Ley 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral . . . 206

Preámbulo . . . 206
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 210
TÍTULO II. Instrumentos de protección, ordenación y gestión del litoral . . . 211
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . 211
CAPÍTULO II. Plan de protección y ordenación del litoral . . . 212
CAPÍTULO III. Planes de uso del litoral y de las playas . . . 214
CAPÍTULO IV. Entrada en vigor, publicidad, vigencia, modificación y revisión de los planes . . . 215
TÍTULO III. Régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre . . . 216
TÍTULO IV. Utilización del dominio público marítimo-terrestre . . . 217
CAPÍTULO I. Régimen de ocupación y uso de las playas atendiendo a su naturaleza . . . 217
CAPÍTULO II. Explotación de servicios de temporada de las playas, autorizaciones y concesiones . . . 217
TÍTULO V. Régimen económico financiero del dominio público marítimo-terrestre . . . 219
TÍTULO VI. Participación pública . . . 220
TÍTULO VII. Competencias administrativas . . . 221
TÍTULO VIII. La inspección del litoral . . . 224
Disposiciones adicionales . . . 224
Disposiciones transitorias . . . 226
Disposiciones derogatorias . . . 227
Disposiciones finales . . . 227

§ 10. Ley 15/2020, de 22 de diciembre, de las áreas de promoción económica urbana . . . 228

Preámbulo . . . 228
TÍTULO I. Regulación general . . . 233
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 233
CAPÍTULO II. Constitución de las áreas de promoción económica urbana y de las entidades gestoras . . . 234
CAPÍTULO III. Registro y publicación de las áreas de promoción económica urbana . . . 241
CAPÍTULO IV. Organización y funcionamiento de las entidades gestoras . . . 242
CAPÍTULO V. Financiación de las áreas de promoción económica urbana . . . 244
CAPÍTULO VI. Extinción y reclamación de las áreas de promoción económica urbana . . . 246
TÍTULO II. Regulación específica de las áreas de promoción económica urbana en polígonos de actividad económica . . . 247
Disposiciones adicionales . . . 251
Disposiciones derogatorias . . . 252
Disposiciones finales . . . 252

§ 11. Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. [Inclusión parcial] 255

[. . .]

Disposiciones adicionales 255
Disposiciones transitorias 256
Disposiciones finales 257

§ 12. Decreto 196/2001, de 10 de julio, por el que se determina el procedimiento de designación de los alcaldes a las comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona 258

Preámbulo 258
Artículos 258
Disposiciones derogatorias 258

§ 13. Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales 259

Preámbulo 259
Artículos 260
ANEXO. Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales 260
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 260
CAPÍTULO II. Procedimiento de elaboración de los planes territoriales parciales 261
CAPÍTULO III. Procedimiento de aprobación de los planes territoriales parciales 263
CAPÍTULO IV. Modificación y/o adaptación de los planes territoriales parciales 264
DISPOSICIONES ADICIONALES 264
DISPOSICIÓN TRANSITORIA 265
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA 265
DISPOSICIONES FINALES 265

§ 14. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo 266

Preámbulo 266
Artículos 269
Disposiciones derogatorias 269
Disposiciones finales 270
ANEXO. Reglamento de la Ley de Urbanismo 270
TÍTULO PRELIMINAR. Del objeto y de los principios generales 270
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 270
CAPÍTULO II. Directrices para el planeamiento urbanístico 272
TÍTULO PRIMERO. De la administración urbanística 275
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 275
CAPÍTULO II. Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante 275
CAPÍTULO III. Auditorías urbanísticas 277
TÍTULO SEGUNDO. De los derechos de información y participación ciudadanas en la actividad urbanística . . . 277
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 277
CAPÍTULO II. Derechos de información de los ciudadanos o ciudadanas 277
CAPÍTULO III. Derecho a la participación ciudadana 280
CAPÍTULO IV. Convenios urbanísticos 282
TÍTULO TERCERO. Del régimen urbanístico del suelo 283
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 283
CAPÍTULO II. Sistemas urbanísticos 285
CAPÍTULO III. Aprovechamiento urbanístico 287
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo urbano y del suelo urbanizable 287
Sección primera. Derechos y deberes en suelo urbano consolidado 287
Sección segunda. Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado 288
Sección tercera. Derechos y deberes en suelo urbanizable 289
Sección cuarta. Disposiciones comunes al suelo urbano y urbanizable 290
CAPÍTULO V. Régimen del suelo no urbanizable 291
Sección primera. Régimen de uso del suelo no urbanizable 291
Sección segunda. Procedimientos de autorización de usos y construcciones en suelo no urbanizable 295

Sección tercera. Condiciones para la implantación de las actividades y construcciones . . . 295
CAPÍTULO VI. Régimen de uso provisional del suelo . . . 296
TÍTULO CUARTO. Del planeamiento urbanístico . . . 297
CAPÍTULO I. Figuras de planeamiento urbanístico . . . 297
Sección primera. Planes directores urbanísticos . . . 297
Sección segunda. Planes de ordenación urbanística municipal . . . 298
Subsección primera. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal . . . 298
Subsección segunda. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal . . . 303
Sección tercera. Otras figuras del planeamiento urbanístico general . . . 309
Sección cuarta. Planes parciales urbanísticos . . . 310
Subsección primera. Determinaciones de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación . . . 310
Subsección segunda. Documentación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación . . . 313
Sección quinta. Planes de mejora urbana . . . 315
Sección sexta. Planes especiales urbanísticos . . . 316
Sección séptima. Catálogos de bienes protegidos . . . 318
Sección octava. Proyectos de urbanización . . . 318
CAPÍTULO II. Disposiciones comunes a los planes urbanísticos . . . 321
CAPÍTULO III. Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 322
Sección primera. Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 322
Sección segunda. Formulación y tramitación de los planes urbanísticos . . . 324
Sección tercera. Evaluación ambiental de los planes urbanísticos . . . 328
Sección cuarta. Revisión y modificación del planeamiento urbanístico . . . 328
CAPÍTULO IV. Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico . . . 330
TÍTULO QUINTO. De la gestión urbanística . . . 331
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 331
CAPÍTULO II. Sistema de actuación urbanística por reparcelación . . . 335
Sección primera. Disposiciones generales . . . 335
Subsección primera. Objeto de la reparcelación . . . 335
Subsección segunda. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias . . . 335
Subsección tercera. Adjudicación de fincas resultantes . . . 339
Subsección cuarta. Contenido del proyecto de reparcelación . . . 341
Subsección quinta. Eficacia del proyecto de reparcelación . . . 344
Subsección sexta. Efectos del proyecto de reparcelación . . . 345
Subsección séptima. Otros supuestos de reparcelación . . . 347
Subsección octava. Entrega de las obras de urbanización . . . 349
Sección segunda. Modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación . . . 350
Subsección primera. Modalidad de compensación básica . . . 350
Subsección segunda. Modalidad de compensación por concertación . . . 352
Subsección tercera. Modalidad de cooperación . . . 355
Subsección cuarta. Modalidad de cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada . . . 355
Subsección quinta. Ejecución de los ámbitos declarados sectores de urbanización prioritaria . . . 356
Sección tercera. Entidades urbanísticas colaboradoras . . . 358
Subsección primera. Disposiciones generales . . . 358
Subsección segunda. Las juntas de compensación . . . 364
Subsección tercera. Las juntas de concertación . . . 365
Subsección cuarta. Las asociaciones administrativas de cooperación . . . 365
Subsección quinta. Las juntas de conservación . . . 365
Subsección sexta. Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras . . . 366
CAPÍTULO III. Expropiación forzosa por razones urbanísticas . . . 368
CAPÍTULO IV. Ocupación directa . . . 371
CAPÍTULO V. Derecho de realojamiento . . . 373
Sección primera. Contenido del derecho de realojamiento . . . 373
Sección segunda. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de reparcelación . . . 376
Sección tercera. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa . . . 377
TÍTULO SEXTO. De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda . . . 378
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo y de vivienda . . . 378
Sección primera. Disposiciones generales . . . 378
Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda . . . 379
CAPÍTULO II. Derechos de tanteo y retracto . . . 381
CAPÍTULO III. Obligación de edificar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación . . . 382
TÍTULO SÉPTIMO. De la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo . . . 384
TÍTULO OCTAVO. De la protección de la legalidad urbanística . . . 384

DISPOSICIONES ADICIONALES . . . 384
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 386

§ 15. Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística . . . 390

Preámbulo . . . 390
Capítulo 1. . . . 391
Disposición general . . . 391
Capítulo 2. Catálogos, directrices e instrumentos de concertación y colaboración en materia de paisaje. . . . 391
Sección primera . . . 391
Sección segunda . . . 394
Sección tercera . . . 396
Capítulo 3. Estudio e informe de impacto e integración paisajística . . . 397
Capítulo 4. Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje . . . 398
Disposiciones adicionales . . . 401
Disposiciones transitorias . . . 401

§ 16. Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento . . . 402

Preámbulo . . . 402
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales . . . 404
CAPÍTULO 2. Modificaciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio . . . 405
CAPÍTULO 3. Régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento. . . . 411
Sección primera. Determinaciones generales de las viviendas de sustitución . . . 411
Sección segunda. La vivienda para afectados urbanísticos . . . 411
Sección tercera. Las viviendas de sustitución diferentes de las viviendas para afectados urbanísticos . . . 413
Sección cuarta. Condiciones económicas del realojamiento . . . 415
Disposiciones adicionales . . . 416
Disposiciones transitorias . . . 417
Disposiciones derogatorias . . . 418
Disposiciones finales . . . 418

§ 17. Decreto 208/2013, de 30 de julio, por el que se desarrolla la Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedés . . . 419

Preámbulo . . . 419
CAPÍTULO I. Definición del ámbito funcional de planificación territorial . . . 420
CAPÍTULO II. Formulación del Plan territorial parcial . . . 422
Disposiciones adicionales . . . 423
Disposiciones derogatorias . . . 424
Disposiciones finales . . . 424

§ 18. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística . . . 425

Preámbulo . . . 425
Artículos . . . 430
Disposiciones adicionales . . . 430
Disposiciones transitorias . . . 431
Disposiciones derogatorias . . . 431
Disposiciones finales . . . 431
REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. . . . 432
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 432
TÍTULO 1. Intervención en el uso del suelo y en la ejecución de obras . . . 433
CAPÍTULO 1. Licencias urbanísticas . . . 433
Sección 1. Disposiciones generales . . . 433
Sección 2. División de terrenos . . . 435
Subsección primera. Régimen de división de terrenos. . . . 435

Subsección segunda. Parcelación urbanística . . . 436
Subsección tercera. Fiscalización previa de la división y segregación de terrenos . . . 437
Sección 3. Incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente . . . 438
Sección 4. Licencia urbanística para la ejecución de obras . . . 439
Subsección primera. Proyecto técnico de obras . . . 439
Subsección segunda. Caducidad . . . 440
Subsección tercera. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización . . . 440
Subsección cuarta. Contratación de servicios para la ejecución de obras autorizadas . . . 441
Sección 5. Primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones . . . 442
Sección 6. Alternativas de ordenación volumétrica . . . 442
Sección 7. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado . . . 443
Subsección primera. Actos que requieren la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica previamente al otorgamiento de la licencia urbanística . . . 443
Subsección segunda. Procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación específica . . . 444
Subsección tercera. Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado . . . 447
Sección 8. Licencias urbanísticas de usos y obras provisionales . . . 449
CAPÍTULO 2. Comunicación previa . . . 451
CAPÍTULO 3. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina . . . 453
Sección 1. Administración competente y personas obligadas . . . 453
Sección 2. Estado ruinoso de los inmuebles . . . 453
Sección 3. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución . . . 454
Sección 4. Actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes . . . 456
TÍTULO 2. Intervención para restablecer la legalidad urbanística vulnerada . . . 457
CAPÍTULO 1. Inspección urbanística . . . 457
CAPÍTULO 2. Protección de la legalidad urbanística vulnerada . . . 459
Sección 1. Coordinación de las administraciones competentes . . . 459
Sección 2. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada . . . 461
Subsección primera. Disposiciones generales . . . 461
Subsección segunda. Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado . . . 462
Subsección tercera. Programa de restauración voluntaria . . . 465
Subsección cuarta. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales . . . 465
Sección 3. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables . . . 466
TÍTULO 3. Régimen sancionador . . . 467
CAPÍTULO 1. Infracciones urbanísticas y responsabilidad . . . 467
CAPÍTULO 2. Sanciones . . . 468
CAPÍTULO 3. Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la sanción de infracciones urbanísticas . . . 471
CAPÍTULO 4. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las sanciones . . . 473

§ 19. Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado . . . 474

Preámbulo . . . 474
CAPÍTULO 1. Disposición general . . . 476
CAPÍTULO 2. Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña . . . 476
CAPÍTULO 3. Comisiones territoriales de urbanismo . . . 478
Sección 1. Disposiciones generales . . . 478
Sección 2. Composición de las comisiones territoriales de urbanismo . . . 479
CAPÍTULO 4. Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona . . . 482
CAPÍTULO 5. Régimen de funcionamiento de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado 483
Disposiciones adicionales . . . 485
Disposiciones transitorias . . . 486
Disposiciones derogatorias . . . 488
Disposiciones finales . . . 488

§ 20. Decreto 31/2015, de 3 de marzo, sobre la declaración de la implantación de equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña y las medidas de compensación a los ayuntamientos en cuyo término municipal se implantan . . . 489

Preámbulo . . . 489

Artículos . . . 490
Disposiciones adicionales . . . 491
Disposiciones derogatorias . . . 492
Disposiciones finales . . . 492

§ 21. Decreto 214/2018, de 9 de octubre, de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo de Arán) . . . 493

Preámbulo . . . 493
Artículos . . . 494
Disposiciones finales . . . 494
ANEXO. Acuerdo de 13 de junio de 2017 de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo del Valle de Arán) . . . 494

§ 22. Decreto 219/2019, de 22 de octubre, de creación de la Comisión Territorial de Urbanismo de El Penedès y de modificación del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado . . . 496

Preámbulo . . . 496
Artículos . . . 498
Disposiciones adicionales . . . 502
Disposiciones transitorias . . . 502
Disposiciones finales . . . 502

§ 23. Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas . . . 503

Preámbulo . . . 503
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 505
CAPÍTULO II. Creación y dotación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial . . . 506
CAPÍTULO III. Beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, y áreas de atención especial . . . 507
CAPÍTULO IV. Ámbitos de mejoramiento de los barrios y villas . . . 509
CAPÍTULO V. Régimen jurídico del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial . . . 510
CAPÍTULO VI. Herramientas para gestionar las transformaciones urbanas . . . 512
CAPÍTULO VII. Asesoramiento y evaluación . . . 513
Disposiciones adicionales . . . 514
Disposiciones derogatorias . . . 515
Disposiciones finales . . . 515

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 23 de febrero de 2026.

El objetivo del *"Código de Derecho Urbanístico"* es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

A menudo los rápidos cambios que sufre la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a que el urbanismo se perciba como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación. Se incluye, además, un enlace a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que nos da una imagen estática en un momento temporal concreto, las nuevas tecnologías permiten que los cambios se introduzcan de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: se trata de conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa y el planeamiento aplicables en cada Comunidad Autónoma, puesto que la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades la ordenación del territorio se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque en la legislación estatal se agrupan las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el amplio consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación, incluso de los aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues el contenido de estos últimos no se diferencia de los instrumentos de planificación ordinarios que se aprueban mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación). Esta exclusión queda compensada al proporcionar, al final del índice de normas, los enlaces a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico de cada Comunidad.

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que

regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación y regeneración urbana, participación en las plusva¬lías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc.

Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

• Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas; solo en este caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que regulan procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto y análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solamente en ese caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en ciertos hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

• Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son urbanísticas pese a que a menudo se las identifica más bien con la normativa ambiental. Pero ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma completa, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma parcial (como por ejemplo sucede con normas esencialmente modificativas, pero que contienen también disposiciones propias de carácter sustantivo) a las que se asigna también un número de orden, que continúa la lista de las normas completas.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas derogadas.

– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien, como ya se ha dicho, secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– DOGC Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 23/1983, **de 21 de noviembre, de Política Territorial** (DOGC 30/11/1983).

Modificada por:

– LEY 1/1995, de 16 de marzo, que aprueba el Plan Territorial General (DOGC 31/03/1995).
– LEY 15/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOGC 30/12/2000).
– LEY 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOGC 31/12/2002).
– LEY 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedès (DOGC 29/07/2010).
– LEY 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC 29/02/2012; CE DOGC 14/03/2012).

2. LEY 2/1989, **de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos** (DOGC 20/02/1989).

Modificada por:
– LEY 6/1994, de 19 de mayo, de modificación parcial de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos (DOGC 3/06/1994).
– LEY 6/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego (DOGC 11/06/2014).

3. LEY 6/1994, **de 19 de mayo, de modificación parcial de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos** (DOGC 3/06/1994).

4. LEY 8/2005, **de 8 de junio, de Protección, Gestión y Ordenación del Paisaje** (DOGC 16/06/2005).

5. DECRETO Legislativo 1/2010, **de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo** (DOGC 5/08/2010).

Anulada parcialmente por:
– Sentencia del Tribunal Constitucional 73/2016, de 14 de abril (BOE 20/05/2016).
Modificada por:

– LEY 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras (DOGC 29/07/2011).
– LEY 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC 29/02/2012; CE DOGC 14/03/2012).
– LEY 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público (DOGC 30/01/2014; CE DOGC 6, 19, 24 y 26/02, 6/03 y 6/05/2014).
– LEY 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas (DOGC 13/03/2015).

– LEY 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalidad y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica (DOGC 24/07/2015).

– LEY 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono (DOGC 30/03/2017).

– DECRETO LEY 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 7/03/2019).

– ACUERDO de la Mesa del Parlamento por el que se constata y se comunica la caducidad por la no tramitación del Decreto ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 8/05/2019).

– DECRETO LEY 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables (DOGC 28/11/2019).

– DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 30/12/2019).

– LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020; corrección 18/05/2020, 4/06/2020, 19/11/2020 y 15/12/2020).

– DECRETO LEY 18/2020, de 12 de mayo, de medidas urgentes en materia de urbanismo, fianzas y ambiental (DOGC 14/05/2020).

– DECRETO LEY 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler (DOGC 11/12/2020).

– LEY 18/2020, de 28 de diciembre, de facilitación de la actividad económica (DOGC 31/12/2020; corrección 3/02/2021 y 10/03/2021).

– DECRETO LEY 17/2021, de 20 de julio, por el que se adoptan medidas extraordinarias de limitación a la densidad ganadera (DOGV 21/07/2021)

– LEY 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público (DOGC 31/12/2021; corrección 15/03/2022 y 14/04/2022).

– LEY 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023 (DOGC 17/03/2023; corrección 13/12/2023).

– DECRETO LEY 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico (DOGC 8/11/2023).

– DECRETO LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 26/02/2025; corrección 22/04/2025).).

– DECRETO LEY 4/2025, de 18 de marzo, de medidas urgentes de comprobación de la viabilidad de los campings afectados por riesgo de inundación en Cataluña para garantizar la seguridad de las personas (DOGC 20/03/2025).

– ACUERDO de la Mesa del Parlamento de derogación del Decreto ley 4/2025, de 18 de marzo, de medidas urgentes de comprobación de la viabilidad de los campings afectados por riesgo de inundación en Cataluña para garantizar la seguridad de las personas (DOGC 21/05/2025).

– DECRETO LEY 12/2025, de 3 de junio, para aumentar la resiliencia del suministro eléctrico en Cataluña (DOGC 5/06/2025).

– ACUERDO de la Mesa del Parlamento de derogación del Decreto ley 12/2025, de 3 de junio, para aumentar la resiliencia del suministro eléctrico en Cataluña (DOG 28/07/2025).

– DECRETO LEY 17/2025, de 9 de septiembre, de medidas urgentes de comprobación de la viabilidad de la gestión del riesgo de inundación de los campings en Cataluña para garantizar la seguridad de las personas (DOGC 12/09/2025).

– DECRETO LEY 21/2025, de 14 de octubre, de medidas urgentes de apoyo al sector agrario y forestal (DOGC 16/10/2025).

– DECRETO LEY 22/2025, de 28 de octubre, para aumentar la resiliencia del suministro eléctrico en Cataluña (DOGC 30/10/2025).

– LEY 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 31/12/2025; corrección 19/02/2026).

6. LEY 31/2010, **de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona** (DOGC 6/09/2010).

Modificada por:

– LEY 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC 29/02/2012; CE DOGC 14/03/2012).

– LEY 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público (DOGC 30/01/2014; CE DOGC 6, 19, 24 y 26/02, 6/03 y 6/05/2014).

– DECRETO-LEY 2/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona (DOGC 12/06/2014).

– LEY 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono (DOGC 30/03/2017).

–LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020; corrección 18/05/2020, 4/06/2020, 19/11/2020 y 15/12/2020).

7. LEY 8/2020, de 30 de julio,de protección y ordenación del litoral (DOGC 3/08/2020; corrección 20/11/2020).

Modificada por:

– LEY 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público (DOGC 31/12/2021; corrección 15/03/2022 y 14/04/2022).

– LEY 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023 (DOGC 17/03/2023; corrección 13/12/2023).

8. LEY 15/2020, de 22 de diciembre, de las áreas de promoción económica urbana (DOGC 24/12/2020).

Modificada por:

– DECRETO LEY 3/2021, de 12 de enero, de modificación de la Ley 15/2020, de 22 de diciembre, de las áreas de promoción económica urbana (DOGC 14/01/2021).

– LEY 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023 (DOGC 17/03/2023; corrección 13/12/2023).

9. LEY 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas (DOGC 30/12/2022).

Modificada por:

– DECRETO LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 26/02/2025).

– LEY 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 31/12/2025; corrección 19/02/2026).

10. DECRETO LEY 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico (DOGC 8/11/2023).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

11. LEY 3/2012,de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC 29/02/2012; CE DOGC 14/03/2012): disposiciones adicionales segunda a octava, disposiciones transitorias y disposiciones finales

Modificada por:

– LEY 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 (DOGC 23/07/2015).

– LEY 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos

comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono (DOGC 30/03/2017).

– DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 30/12/2019).

– LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020, corrección 18/05/2020, 4/06/2020, 19/11/2020 y 15/12/2020).

– LEY 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral (DOGC 3/08/2020).

12. DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 30/12/2019): disposiciones adicionales segunda, cuarta y sexta, disposiciones transitorias tercera, séptima, octava y novena, y disposición final séptima.

Modificado por:

– LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020 corrección 18/05/2020, 4/06/2020, 19/11/2020 y 15/12/2020).

– DECRETO LEY 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler (DOGC 11/12/2020).

– LEY 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023 (DOGC 17/03/2023; corrección 13/12/2023).

– DECRETO LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 26/02/2025).

– LEY 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 31/12/2025; corrección 19/02/2026).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– LEY 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan Territorial General de Cataluña (DOGC 31/03/1995).

Modificada por:

– LEY 24/2001, de 31 de diciembre, de reconocimiento del Alt Pirineu i Aran como Área Funcional de Planificación (DOGC 29/07/2011).

– LEY 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedès (DOGC 29/07/2010).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 15/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOGC 30/12/2000).

– LEY 24/2001, de 31 de diciembre, de reconocimiento del Alt Pirineu i Aran como Área Funcional de Planificación (DOGC 29/07/2011).

– LEY 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOGC 31/12/2002).

– LEY 26/2009, del 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras y administrativas (DOGC 31/12/2009).

– LEY 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedès (DOGC 29/07/2010).

– LEY 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras (DOGC 29/07/2011).

– LEY 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica (DOGC 30/12/2011; CE DOGC 24/01/2012 y 27/01/2012).

– LEY 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público (DOGC 30/01/2014; CE DOGC 6, 19, 24 y 26/02, 6/03 y 6/05/2014).

– LEY 6/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego (DOGC 11/06/2014).

– DECRETO-LEY 2/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona (DOGC 12/06/2014).

– LEY 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas (DOGC 13/03/2015).

– LEY 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalidad y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica (DOGC 24/07/2015).

– LEY 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono (DOGC 30/03/2017).

– DECRETO LEY 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y elimpulso a las energías renovables (DOGC 28/11/2019).

– LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020 *c*orrección 18/05/2020, 4/06/2020,19/11/2020 y 15/12/2020).

– DECRETO LEY 18/2020, de 12 de mayo, de medidas urgentes en materia de urbanismo, fianzas y ambiental (DOGC 14/05/2020).

– LEY 18/2020, de 28 de diciembre, de facilitación de la actividad económica (DOGC 31/12/2020; corrección 3/02/2021 y 10/03/2021).

– DECRETO LEY 3/2021, de 12 de enero, de modificación de la Ley 15/2020, de 22 de diciembre, de las áreas de promoción económica urbana (DOGC 14/01/2021).

– LEY 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público (DOGC 31/12/2021; corrección 15/03/2022 y 14/04/2022).

– LEY 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023 (DOGC 17/03/2023; corrección 13/12/2023).

– DECRETO LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 26/02/2025; *corrección 22/04/2025*).

– DECRETO LEY 17/2025, de 9 de septiembre, de medidas urgentes de comprobación de la viabilidad de la gestión del riesgo de inundación de los campings en Cataluña para garantizar la seguridad de las personas (DOGC 12/09/2025).

– DECRETO LEY 21/2025, de 14 de octubre, de medidas urgentes de apoyo al sector agrario y forestal (DOGC 16/10/2025; corrección 26/01/2026).

– DECRETO LEY 22/2025, de 28 de octubre, para aumentar la resiliencia del suministro eléctrico en Cataluña (DOGC 30/10/2025).

– LEY 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 31/12/2025; *corrección 19/02/2026*).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística (DOGC 04/12/1981; CE DOGC 20/06/1988).

– LEY 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña (DOGC 18/01/1984; CE DOGC 24/08/1984).

– LEY 12/1990, de 5 de julio, por la que se autoriza la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística (DOGC 06/07/1990).

– DECRETO LEGISLATIVO 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística (DOGC 13/07/1990).

– LEY 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura (DOGC 18/01/2002).

– LEY 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo (DOGC 21/03/2002).

– LEY 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial (DOGC 10/06/2004).

– LEY 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local (DOGC 30/12/2004).

– DECRETO LEGISLATIVO 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo (DOGC 28/07/2005).

– DECRETO-LEY 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística (DOGC 18/10/2007).

– LEY 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits (DOGC 19/03/2009).

– DECRETO LEY 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 7/03/2019).

– DECRETO LEY 4/2025, de 18 de marzo, de medidas urgentes de comprobación de la viabilidad de los campings afectados por riesgo de inundación en Cataluña para garantizar la seguridad de las personas (DOGC 20/03/2025).

– DECRETO LEY 12/2025, de 3 de junio, para aumentar la resiliencia del suministro eléctrico en Cataluña (*DOGC* 5/06/2025).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

13. DECRETO 196/2001, de 10 de julio, por el que se determina el procedimiento de designación de los alcaldes a las comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona (DOGC 23/07/2001).

14. DECRETO 142/2005, **de 12 de julio, de aprobación del Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales** (DOGC 22/07/2005).

15. DECRETO 305/2006,de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (DOGC 24/07/2006; CE DOGC 14/11/2006).

Modificado por:

– DECRETO 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento (DOGC 21/05/2009).

– LEY 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica (DOGC 30/12/2011; CE DOGC 24/01/2012 y 27/01/2012).

– LEY 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC 29/02/2012; CE DOGC 14/03/2012).

– DECRETO 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística (DOGC 15/05/2014).

– LEY 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas (DOGC 13/03/2015).

– LEY 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono (DOGC 30/03/2017).

– DECRETO LEY 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 7/03/2019).

– ACUERDO de la Mesa del Parlamento por el que se constata y se comunica la caducidad por la no tramitación del Decreto ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 8/05/2019).

– DECRETO LEY 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables (DOGC 28/11/2019).

– DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 30/12/2019).

– LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020 corrección 18/05/2020, 4/06/2020, 19/11/2020 y 15/12/2020).

– LEY 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público (DOGC 31/12/2021; corrección 15/03/2022 y 14/04/2022).

– DECRETO LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 26/02/2025).

– LEY 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 31/12/2025; *corrección 19/02/2026*).

16. DECRETO 343/2006, **de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística** (DOGC 21/09/2006).

Modificado por:

– DECRETO 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística (DOGC 15/05/2014).

17. DECRETO 80/2009, **de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento** (DOGC 21/05/2009).

18. DECRETO 208/2013, **de 30 de julio, por el que se desarrolla la Ley 23/2010, del 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial del Penedès** (DOGC 1/08/2013).

19. DECRETO 64/2014, **de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística** (DOGC 15/05/2014).

Modificado por:

– LEY 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalidad y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica (DOGC 24/07/2015).

– LEY 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono (DOGC 30/03/2017).

– LEY 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y decreación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente (DOGC 30/04/2020 corrección 18/05/2020, 4/06/2020, 19/11/2020 y 15/12/2020).

20. DECRETO 68/2014, **de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado** (DOGC 22/05/2014).

Modificado por:

– DECRETO 161/2016, de 2 de febrero, por el que se modifica el artÃculo 9 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los Ã³rganos urbanÃsticos de la Generalidad de carÃ¡cter colegiado (DOGC 4/02/2016).

– DECRETO 219/2019, de 22 de octubre, de creación de la Comisión Territorial de Urbanismo de El Penedès y de modificación del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado (DOGC 24/10/2019).

21. DECRETO 31/2015, **de 3 de marzo, sobre la declaración de la implantación de equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña y las medidas de compensación a los ayuntamientos en cuyo término municipal se implantan** (DOGC 5/03/2015).

22. DECRETO 214/2018, de 9 de octubre, de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo de Arán) (DOGC 11/10/2018).

23. DECRETO 219/2019,de 22 de octubre, de creación de la Comisión Territorial de Urbanismo de El Penedès y de modificación del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado (DOGC 24/10/2019).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 152/1989, de 23 de junio, por el que se aprueba la instalación de un centro recreativo turístico en Vila-Seca i Salou (DOGC 5/07/1989).

Modificado por:

– LEY 6/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego (DOGC 11/06/2014).

– Acuerdo GOV/78/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial de L'Alt Pirineu i Aran (DOGC 7/09/2006).

– Acuerdo GOV/130/2006, de 3 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Director Territorial de L'Empordà (DOGC 20/10/2006).

– Acuerdo GOV/94/2007, de 24 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida) (DOGC 05/10/2007).

– Acuerdo GOV/155/2008, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Director Territorial de L'Alt Penedès (DOGC 22/10/2008).

– Acuerdo GOV/156/2008, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial de las Comarcas Centrales (DOGC 22/10/2008).

– Acuerdo GOV/157/2008, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Director Territorial de La Garrotxa (DOGC 22/10/2008).

– Acuerdo GOV/4/2010, de 12 de enero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Camp de Tarragona (DOGC 3/02/2010).

– Acuerdo GOV/77/2010, de 20 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Metropolitano de Barcelona (DOGC 12/05/2010).

– Acuerdo GOV/130/2010, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial de Les Terres de l'Ebre (DOGC 19/08/2010).

– Acuerdo GOV/157/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial de Les Comarques Gironines (DOGC 15/10/2010).

– ACUERDO GOV/42/2017, de 4 de abril, para la elaboraciÃ³n de la Agenda Urbana de CataluÃ±a (AUC) (DOGC 6/04/2017).

Modificado por:

– ACUERDO GOV/126/2017, de 12 de septiembre, por el que se modifica el Acuerdo GOV/42/2017, de 4 de abril, para la elaboración de la Agenda Urbana de Cataluña (AUC) (DOGC 14/09/2017).

– ACUERDO GOV/139/2018, de 20 de noviembre, por el que se modifica el Acuerdo GOV/42/2017, de 4 de abril, para la elaboración de la Agenda Urbana de Cataluña (AUC) (DOGC 22/11/2018).

– ACUERDO GOV/214/2023, de 24 de octubre, por el que se aprueba la Agenda de los pueblos y ciudades Cataluña 2050 (DOGC 26/10/2023).

Normas de carácter modificativo, transitorio o instrumental (no incluidas en el Código).

– DECRETO 161/2016, de 2 de febrero, por el que se modifica el artículo 9 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado (DOGC 4/02/2016).

– ACUERDO GOV/126/2017, de 12 de septiembre, por el que se modifica el Acuerdo GOV/42/2017, de 4 de abril, para la elaboración de la Agenda Urbana de Cataluña (AUC) (DOGC 14/09/2017).

– DECRETO 163/2025, de 29 de julio, de despliegue de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas para aprobar las bases reguladoras de las subvenciones y crear la Oficina Técnica de Barrios y Villas (DOGC 30/07/2025).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO de 27 de septiembre de 1978, relativo a la Comisión de Urbanismo de Cataluña (DOGC 2/10/1978).

– DECRETO de 11 de octubre de 1978, sobre regulación del ejercicio de las competencias urbanísticas por los órganos de la Generalitat de Catalunya (DOGC 16/11/1978).

– DECRETO de 26 de junio de 1979, de regulación de los alcaldes miembros de las comisiones provinciales de Urbanismo (DOGC 16/07/1979).

– DECRETO 308/1982, de 26 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística (DOGC 22/09/1982).

– DECRETO 475/1982, de 2 de diciembre, de regulación del uso agrícola de carácter transitorio de los suelos expropiados por razón de actuaciones urbanísticas urgentes (DOGC 7/01/1983).

– DECRETO 143/1984, de 10 de abril, por el que se aprueba la tabla de vigencias de disposiciones afectadas por la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico. (DOGC 20/06/1984; CE DOGC 17/10/1984).

– DECRETO 146/1984, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 3/1984, de 9 de enero, de Medidas de Adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña. (DOGC 31/10/1984; CE DOGC 28/11/1984 y 3/07/1985).

– DECRETO 397/1984, de 17 de diciembre, sobre el proceso de elaboración del proyecto del Plan Territorial General (DOGC 20/02/1985).

– DECRETO 73/1987, de 20 de febrero, sobre el Plan Territorial (DOGC 25/03/1987).

– DECRETO 377/1988, de 1 de diciembre, por el que se derogan determinados preceptos del Decreto 146/1984, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1984, de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña (DOGC 28/12/1988).

– DECRETO 345/1995, de 28 de diciembre, sobre el proceso de elaboración y tramitación del Plan territorial de las Tierras del Ebro (DOGC 19/01/1996).

– DECRETO 303/1997, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística (DOGC 03/12/1997).

– DECRETO 220/1999, de 27 de julio, de regulación de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona (DOGC 3/08/1999).

– DECRETO 4/2000, de 10 de enero, por el que se crea el Programa para el planeamiento territorial y su implementación (DOGC 14/01/2000).

– DECRETO 90/2000, de 22 de febrero, de modificación del Decreto de 27 de septiembre de 1978, relativo a la Comisión de Urbanismo de Cataluña (DOGC 1/03/2000).

– DECRETO 197/2001, de 10 de julio, por el que se determina el procedimiento de designación de los representantes de las entidades locales a la Comisión de Urbanismo de Cataluña (DOGC 23/07/2001).

– DECRETO 201/2001, de 10 de julio, sobre el proceso de elaboración y tramitación del Plan territorial parcial de la Plana de Lleida, el Alto Pirineo y Era Val d'Aran (DOGC 27/07/2001).

– DECRETO 166/2002, de 11 de junio, por el que se aprueba la tabla de vigencia de las disposiciones afectadas por la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo (DOGC 19/06/2002).

– DECRETO 194/2002, de 9 de julio, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre y se regula la composición y el funcionamiento interno de las comisiones territoriales de urbanismo (DOGC 24/07/2002).

– DECRETO 97/2003, de 1 de abril, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran y se regula la composición y el funcionamiento interno (DOGC 10/04/2003).

– DECRETO 98/2003, de 1 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Cataluña (DOGC 10/04/2003).

– DECRETO 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo (DOGC 2/12/2003).

– DECRETO 316/2004, de 22 de junio, de modificación del artículo 7 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo (DOGC 25/06/2004).

– DECRETO 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial (DOGC 9/09/2004).

– DECRETO 96/2005, de 31 de mayo, de modificación del Decreto 97/2003, de 1 de abril, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran y se regula la composición y el funcionamiento interno (DOGC 2/06/2005).

– DECRETO 139/2008, de 8 de julio, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central (DOGC 10/07/2008).

– DECRETO 424/2011, de 27 de diciembre, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona y se regula la composición y el funcionamiento interno (DOGC 29/12/2011; CE DOGC 25/01/2012).

– DECRETO 53/2012, de 22 de mayo, por el que se modifica el Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial (DOGC 24/05/2012).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlace a la página web de la Generalitat de Catalunya:

Mapa urbanístic de Catalunya

RPUC - Registre de planejament urbanístic de Catalunya (gencat.cat)

Planificació territorial. Departament de Territori (gencat.cat)

Agenda dels pobles i ciutats Catalunya 2050. Departament de Territori (gencat.cat)

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes, así como los que se encuentran en información pública.

§ 2

Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de Politica Territorial

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 385, de 30 de noviembre de 1983
«BOE» núm. 18, de 21 de enero de 1984
Última modificación: 29 de febrero de 2012
Referencia: BOE-A-1984-1668

Téngase en cuenta que se suprime la Comisión de Coordinación de la Política Territorial y que todas las referencias a la misma se entenderán hechas a la Comisión de Política Territorial y Urbanismo de Cataluña, según se establece en la disposición adicional 2 de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Ref. BOE-A-2012-3414

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

El desarrollo económico moderno ha estado ligado a cambios profundos en la distribución de la población y de las actividades en el territorio. El aumento de la importancia relativa de la industria y de los servicios ha comportado un rápido crecimiento de las zonas del litoral y del prelitoral, especialmente de los núcleos urbanos, así como un proceso de despoblación de una gran parte de la Cataluña interior.

Actualmente esta tendencia a la despoblación no se ha detenido, si bien es necesario subrayar que una parte significativa de la misma no se puede atribuir a la desviación del trabajo desde el sector agrícola hacia otros sectores, como en general se deriva de los progresos técnicos-, sino que responde a la existencia de unos niveles de renta y de calidad de vida que a menudo se muestran inadecuados al mundo rural y al dinamismo real –pero insuficiente– de los núcleos urbanos de la Cataluña interior.

Por otra parte, determinadas zonas de la Cataluña litoral padecen problemas de congestión, con el consiguiente impacto negativo sobre la calidad de la vida y sobre la eficacia de las actividades económicas.

Por ello, es necesario emprender una política equilibradora que favorezca la extensión, por todo el territorio, de los niveles de renta y de calidad de vida adecuados y que, impulsando el aprovechamiento racional de los recursos locales disponibles, corrija la tendencia que conduce al debilitamiento y al desaprovechamiento del territorio, de una parte, y a la excesiva concentración de población y actividades, de otra.

Los objetivos de esta Ley son, pues, diversos. En primer lugar, fomentar una distribución equilibrada del crecimiento a fin de alcanzar unos niveles de renta adecuados en todo el territorio. En segundo lugar, promover un crecimiento ordenado desde el punto de vista de las implantaciones sobre el territorio para favorecer una mayor eficacia de las actividades

económicas y una mejor calidad de vida. En tercer lugar, favorecer el crecimiento económico de Cataluña y luchar contra el paro.

Los instrumentos que crea esta Ley, en concordancia con los citados objetivos, están destinados a potenciar y a ordenar el crecimiento. En este último ámbito, los instrumentos previstos constituyen un marco para la aplicación de la legislación urbanística mediante la cual se ha de llegar a la oportuna calificación del suelo.

El artículo 40 de la Constitución española determina que los poderes públicos han de promover las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución más equitativa de las rentas regionales y personales. El artículo 45 determina que los poderes públicos han de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales a fin de proteger y mejorar la calidad de la vida, y defender y restablecer el medio ambiente. Es conveniente, en consecuencia, que la Generalidad de Cataluña desarrolle una política territorial que asuma el objetivo de alcanzar unos niveles adecuados de renta y de calidad de vida en todo el territorio de acuerdo con lo que define la Constitución, haciendo uso de las competencias que le atribuye el Estatuto de Cataluña, especialmente en su artículo 9.9.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.

1. La presente Ley tiene por objeto establecer las directrices de ordenación del territorio catalán y de las acciones administrativas con incidencia territorial en Cataluña, a fin de corregir los desequilibrios que se producen y de alcanzar un mayor bienestar de la población.

2. Las medidas de acción territorial se han de poner en práctica de conformidad con los diversos instrumentos de planificación y con la presente Ley.

Artículo 2.

1. La Administración de la Generalidad, en aplicación de las prescripciones de esta Ley, adoptará las medidas necesarias para asegurar la utilización adecuada del territorio y para promover el desarrollo socioeconómico con criterios de equilibrio social y territorial.

2. Las entidades locales participarán en la consecución de los objetivos de la presente Ley mediante el ejercicio de las competencias que les sean propias.

3. En las actuaciones reguladas por la presente Ley deben observarse también las prescripciones de la legislación especial de aplicación a los diversos sectores implicados.

Artículo 3.

Las medidas que ha de adoptar la Administración de la Generalidad en el marco de la presente Ley han de ser las adecuadas para:

a) Fomentar el crecimiento económico, el aumento del nivel de vida y la mejora de la calidad de vida especialmente en las zonas del territorio que sufren problemas de despoblación, regresión o estancamiento.

b) Regular el crecimiento económico y de actividades en las zonas que sufren problemas de congestión, a fin de mejorar en ellas la calidad de vida.

c) Fomentar una calidad de vida mejor en todo el territorio.

CAPÍTULO II

El Plan Territorial General

Artículo 4.

1. El Plan Territorial General definirá los objetivos de equilibrio territorial de interés general para Cataluña y será el marco orientador de las acciones que se emprendan a fin de

crear las condiciones adecuadas para atraer la actividad económica a los espacios territoriales idóneos.

2. El Plan Territorial General tendrá por ámbito de aplicación todo el territorio de Cataluña.

Artículo 5.

1. El Plan Territorial General ha de incluir las siguientes determinaciones:

a) La definición de las zonas del territorio con características homogéneas por razón del potencial de desarrollo y de la situación socioeconómica.

b) La indicación de los núcleos de población que, por sus características, habrán de ejercer una función impulsora y reequilibradora.

c) La determinación de los espacios y de los elementos naturales que es necesario conservar por razón del interés general referido a todo el territorio.

d) La definición de las tierras de uso agrícola o forestal de especial interés que es necesario conservar o ampliar por sus características de extensión, situación y fertilidad.

e) La previsión del emplazamiento de grandes infraestructuras, especialmente de comunicaciones, de saneamiento y energéticas y de equipamientos de interés general.

f) La indicación de las áreas del territorio en las que es necesario promover usos específicos.

g) La definición de los ámbitos de aplicación de los planes territoriales parciales que habrán de adecuarse a los ámbitos establecidos en la división territorial de Cataluña; se podrán agrupar unidades comarcales, pero en ningún caso éstas podrán dividirse.

2. Las determinaciones del Plan Territorial General se han de establecer en los siguientes documentos:

a) Estudios de información, con los planos correspondientes.

b) Memoria explicativa del Plan, con enumeración de las medidas previstas y de los objetivos.

c) Expresión gráfica del Plan.

d) Estudio económico y financiero.

Artículo 6.

En la definición de las zonas a que se refiere el artículo 5.1.a) se establecerán como mínimo las siguientes categorías:

a) Zonas deprimidas: Territorios con nivel de renta relativamente bajo, con tendencia a la despoblación o con problemas de estancamiento económico.

b) Zonas de desarrollo: Territorios en los que el crecimiento se produce espontáneamente y que tienen capacidad de continuar creciendo ordenadamente.

c) Zonas congestionadas: Territorios en los que la elevada densidad de población y de actividades crea deseconomías y problemas crecientes de calidad de vida.

Artículo 7.

A los efectos previstos en el artículo 5.1.b), se diferenciarán, como mínimo, los siguientes tipos de núcleo de población:

a) Núcleos con capacidad de crecimiento situados en zonas de desarrollo y con capacidad de favorecer la concentración de actividades y de economías externas.

b) Núcleos de concentración situados en zonas deprimidas.

c) Núcleos especialmente aptos para establecer en ellos equipamientos de ámbito supramunicipal.

d) Núcleos que pueden tener una función de reequilibrio y de descentralización en el ámbito de zonas fuertemente congestionadas.

Artículo 8.

1. El Consejo Ejecutivo, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial y después de un análisis ponderado de las diversas alternativas posibles, adoptará un acuerdo en el que concretará las finalidades y los objetivos políticos del proyecto del Plan Territorial General. El acuerdo ha de indicar también los plazos de iniciación y de realización de los trabajos y se ha de publicar en el «Diari Oficial de la Generalitat».

2. La elaboración del proyecto del Plan Territorial General corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con los demás Departamentos.

3. En el procedimiento de formulación del Plan Territorial General se tendrán en cuenta las previsiones de la Administración del Estado en las materias de su competencia.

4. El proyecto del Plan Territorial General se someterá a la consideración de las siguientes instituciones y organismos:

a) La Administración del Estado, mediante la Delegación General del Gobierno.
b) Las entidades locales supramunicipales con finalidades generales.
c) Los municipios.

5. Se crea la Comisión de Coordinación de la Política Territorial, formada por los representantes de los Departamentos de la Administración de la Generalidad que determine el Gobierno, quien, además, debe fijar sus normas de funcionamiento.

Téngase en cuenta que se suprime la Comisión de Coordinación de la Política Territorial, y las funciones que la normativa en materia de política territorial le atribuye pasan a ser ejercidas por la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, según establece la disposición adicional 2 de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Ref. BOE-A-2012-3414.

6. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas remitirá el proyecto del Plan Territorial General a la Comisión de Coordinación de la Política Territorial, que elaborará un dictamen para el Consejo Ejecutivo.

7. El Consejo Ejecutivo, mediante el proyecto de Ley correspondiente, propondrá al Parlamento la aprobación del Plan Territorial General.

Artículo 9.

(Derogado).

Artículo 10.

(Derogado).

Artículo 11.

1. El Plan Territorial General define el marco de coherencia de todos los planes, programas o acciones con incidencia territorial, los cuales han de tener en cuenta sus orientaciones.

2. Particularmente, los planes territoriales parciales desarrollarán las determinaciones del Plan Territorial General de Cataluña, precisando su alcance pero no alterando sus prescripciones.

3. Los planes sectoriales previstos en la presente Ley se adaptarán a las orientaciones de los planes territoriales, lo que se habrá de justificar expresamente.

4. Los planes de ordenación urbanística serán coherentes en las determinaciones del Plan Territorial General y de los planes territoriales parciales y facilitarán su cumplimiento.

CAPÍTULO III

Los planes territoriales parciales

Artículo 12.

1. Los planes territoriales parciales definen los objetivos de equilibrio de una parte del territorio de Cataluña y son el marco orientador de las acciones que se emprendan.

2. El ámbito de los planes territoriales parciales es como mínimo de extensión comarcal y puede agrupar unidades comarcales y, eventualmente, municipios.

3. Los planes territoriales parciales se adaptarán al Plan Territorial General de Cataluña y constituirán su desarrollo en la parte del territorio a que afecten.

4. Sólo se formularán planes territoriales parciales cuando lo prevea expresamente el Plan Territorial General o cuando lo determine el Consejo Ejecutivo.

Artículo 13.

1. Los planes territoriales parciales han de incluir como mínimo:.

a) La definición de los núcleos especialmente aptos para incluir equipamientos de interés comarcal.

b) La determinación de los espacios de interés natural.

c) La definición de las tierras de uso agrícola o forestal de especial interés que es necesario conservar o ampliar por sus características de extensión, de situación y de fertilidad.

d) El emplazamiento de infraestructuras.

e) Las áreas de protección de construcciones y de espacios naturales de interés histórico-artístico.

f) Las previsiones de desarrollo socioeconómico.

g) Las determinaciones para la planificación urbanística.

2. Las determinaciones de los planes territoriales parciales se han de concretar en los siguientes documentos:

a) Estudios y planos de información.

b) Memoria explicativa del plan, con la definición de las acciones territoriales prioritarias en relación con los objetivos.

c) Estudio económico y financiero de valoración de las acciones territoriales prioritarias.

d) Planos y normas de ordenación.

Artículo 14.

1. El acuerdo de formulación de planes territoriales parciales será adoptado por el Consejo Ejecutivo a propuesta del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o, en su caso, a iniciativa de las entidades locales incluidas en uno de los ámbitos definidos por el Plan Territorial General.

Para que las entidades locales puedan ejercer esta iniciativa será necesario como mínimo el acuerdo de los dos tercios de los municipios afectados y que éstos representen los dos tercios de la población del citado ámbito.

2. La elaboración de los planes territoriales parciales corresponde al Departamento de Política Territorial de la Generalidad o a los entes locales de la zona afectada, en la forma establecida por Reglamento. En cualquier caso se garantizará la participación de los Departamentos de la Generalidad y de las entidades locales afectadas. Se consultará, en su caso, a la Administración del Estado. El proyecto de plan se someterá a información pública.

3. La aprobación inicial y provisional de los planes territoriales parciales corresponde al Departamento de Política Territorial o a las entidades locales que lo hayan elaborado, según el procedimiento que se establezca por Reglamento. La aprobación definitiva de los planes parciales corresponde al Consejo Ejecutivo, previo dictamen de la Comisión de Coordinación de la Política Territorial.

Artículo 15.

1. En la modificación de los planes territoriales parciales se observarán los mismos trámites previstos para su elaboración.

2. Si el Plan Territorial General sufre modificaciones, los planes territoriales parciales se habrán de adaptar a la redacción definitiva de aquél.

Artículo 16.

1. Los espacios naturales y las tierras agrícolas calificadas de especial protección en los planes territoriales parciales no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o que lesionen el valor específico que se quiera proteger.

2. Los suelos en los que se prevea situar infraestructuras quedarán afectados a la finalidad correspondiente.

CAPÍTULO IV

Los planes territoriales sectoriales

Artículo 17.

Los planes de incidencia territorial que elaboren los Departamentos de la Generalidad tendrán el carácter de planes territoriales sectoriales y se formularán cuando el Consejo Ejecutivo lo determine.

Artículo 18.

1. Los planes territoriales sectoriales contendrán una estimación de los recursos disponibles, de las necesidades y de los déficit, territorializados en el sector correspondiente. También contendrán la determinación de las prioridades de actuación y la definición de estandards y normas de distribución territorial.

2. Los planes territoriales sectoriales tendrán como ámbito de aplicación todo el territorio de Cataluña.

Artículo 19.

1. La aprobación de los planes territoriales sectoriales corresponde al Consejo Ejecutivo.

2. Corresponde a cada departamento:

a) Elaborar los planes territoriales sectoriales de su competencia.
b) Consultar a los organismos adecuados sobre la idoneidad de los planes.
c) Proponer al Consejo Ejecutivo la aprobación de los planes.

3. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas colaborará con el Departamento responsable en la elaboración del plan sectorial y emitirá sobre éste un informe preceptivo.

CAPÍTULO V

Los planes directores territoriales

Artículo 19 bis.

1. Los planes directores territoriales concretan las directrices generales del planeamiento contenidas en el Plan territorial general de Cataluña o en los planes territoriales parciales en las áreas y para los aspectos sobre los cuales inciden.

2. El ámbito territorial de los planes directores territoriales debe ser inferior a los ámbitos de planificación establecidos por la Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan territorial general de Cataluña, de acuerdo con el texto establecido por la Ley 24/2001, de 31 de diciembre, de reconocimiento del Alto Pirineo y Arán como área funcional de planificación, mediante la modificación del artículo 2 de la Ley 1/1995, por la que se aprueba

el Plan territorial general de Cataluña, y, como mínimo, debe tener carácter supramunicipal. El ámbito territorial puede comprender, asimismo, municipios pertenecientes a diferentes ámbitos de planificación.

3. Los planes directores territoriales deben adaptarse al Plan territorial general de Cataluña y a los planes territoriales parciales.

4. Los planes de ordenación urbanística deben ser coherentes con las determinaciones de los planes directores territoriales.

Artículo 19 ter.

1. El contenido de los planes directores territoriales debe desarrollar, como mínimo, una de las determinaciones contenidas en el artículo 13.1 de la presente Ley.

2. Las determinaciones de los planes directores territoriales deben concretarse en los documentos siguientes:

a) Los estudios y los planos de información.
b) La memoria explicativa del plan.
c) Los planes de ordenación y, eventualmente, las normas.

Artículo 19 quáter.

1. El acuerdo de formulación de los planes directores territoriales debe ser adoptado por el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, y debe determinar, como mínimo, el ámbito territorial, los aspectos que debe desarrollar y la unidad orgánica responsable de su tramitación.

2. En la elaboración de los planes directores territoriales debe garantizarse la participación de todas las instituciones públicas afectadas.

3. La aprobación inicial y provisional de los planes directores territoriales corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, y la aprobación definitiva, al Gobierno.

4. Los planes directores territoriales, una vez aprobados inicialmente, deben someterse a información pública.

CAPÍTULO V

Actuación pública

Artículo 20.

1. Corresponde a cada Departamento de la Generalidad realizar las inversiones y las actuaciones de su competencia en la ejecución de los planes territoriales.

2. Las entidades locales realizarán las inversiones y las actuaciones correspondientes en el ámbito de sus competencias.

Artículo 21.

El Consejo Ejecutivo, previo informe de la Comisión creada en el párrafo 5 del artículo 8, establecerá las pertinentes medidas de coordinación con los planes y con los programas de colaboración de la Generalidad con las corporaciones locales, así como con los planes y con los programas gestionados por las entidades locales supramunicipales.

Artículo 22.

Si no hubiere ninguna entidad local con competencia sobre toda la zona afectada para llevar a cabo los planes territoriales parciales se promoverá, en su caso, la constitución de una mancomunidad o una agrupación de municipios o de comarcas.

Artículo 23.

Las actuaciones que tengan por objeto contribuir al reequilibrio territorial se adoptarán en función de un diagnóstico de los déficits y de las potencialidades de la zona y siempre de conformidad con los planes aprobados.

Artículo 24.

El Consejo Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para que las empresas y los servicios públicos ajusten sus actuaciones a las determinaciones del Plan Territorial General, de los planes parciales y de los planes sectoriales.

CAPÍTULO VI

Instrumentos de fomento y de orientación

Artículo 25.

1. Se podrán conceder subvenciones y estímulos fiscales para ampliar o crear actividades privadas de carácter industrial, artesanal, turístico, agrícola, ganadero y forestal y para mejorar la productividad de explotaciones existentes de carácter agrícola, ganadero y forestal.

2. También se podrá conceder subvenciones y estímulos fiscales para el traslado de industrias de zonas congestionadas a zonas deprimidas o a núcleos con capacidad de crecimiento situados en zonas de desarrollo.

3. Las subvenciones y los estímulos fiscales se concederán de acuerdo con los principios de publicidad, de igualdad y de especificidad.

4. Tendrán prioridad las actividades que se ajusten en mayor medida a los objetivos de la presente Ley y a las determinaciones de los planes territoriales.

5. En todos los casos será requisito imprescindible la viabilidad económica a medio plazo de las ampliaciones o de las nuevas actividades o bien la viabilidad de los proyectos de mejora, que serán examinados expresamente, y la comprobación de que la subvención o el estímulo fiscal se aplican al fin para el que han sido concebidos.

6. Las subvenciones y los estímulos fiscales podrán tener importes variables según el tipo de zona y de actividad, dentro de los límites determinados por Reglamento.

Artículo 26.

1. Especialmente se podrán conceder subvenciones o estímulos fiscales a actividades nuevas o a ampliaciones de las actuales, si se localizan en zonas deprimidas. Como factor fundamental se considerará el número de puestos de trabajo permanentes creados y se valorará su capacidad de creación indirecta.

2. Las subvenciones o los estímulos fiscales para la mejora de la productividad de las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales se concederán preferentemente si aquéllas se localizan en zonas deprimidas y tienen un significado estratégico en la estructura económica de un área del territorio y también en el caso de que la actividad esté sometida a desventajas relativas. Serán asimismo preferentes las que, aumentando la productividad, incrementen la ocupación de mano de obra.

Artículo 27.

1. Las emisiones de valores de empresas destinadas a financiar inversiones de primer establecimiento de ampliación de instalaciones en zonas deprimidas o de desarrollo podrán ser calificadas como computables en el coeficiente de inversión obligatoria de las Cajas de Ahorro.

2. Asimismo, los préstamos podrán ser calificados de regulación especial en relación al subcoeficiente correspondiente de inversiones obligatorias de las Cajas de Ahorro.

Artículo 28.

Las nuevas actividades industriales y comerciales promovidas en zonas muy congestionadas que contribuyan a agravar la congestión podrán ser sometidas a gravámenes especiales. Una Ley del Parlamento regulará las condiciones de éstos.

Disposición Transitoria.

En lo que respecta al ámbito comarcal a que se refiere la presente Ley, se entenderá que el espacio geográfico ocupado por cada comarca es el establecido en la división comarcal decretada el 23 de diciembre de 1936, mientras no dispongan otra cosa la Ley de división territorial de Cataluña prevista en el artículo 5.3 del Estatuto y la legislación que en materia de régimen local elabore el Parlamento en uso de la competencia que le atribuye el artículo 9.8 del Estatuto.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejo Ejecutivo a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda.

En el ámbito de las competencias de la Generalidad, quedan sin efecto las disposiciones que se opongan a lo que establece la presente Ley. Antes de seis meses el Consejo Ejecutivo ha de publicar un decreto en el que se precise el alcance de esta disposición.

§ 3

Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre Centros Recreativos Turísticos

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 1109, de 20 de febrero de 1989
«BOE» núm. 54, de 4 de marzo de 1989
Última modificación: 11 de junio de 2014
Referencia: BOE-A-1989-5004

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

LEY 2/19889, DE 16 DE FEBRERO, SOBRE CENTROS RECREATIVOS TURÍSTICOS

El extraordinario incremento del turismo en Cataluña en los últimos años exige un esfuerzo para introducir nuevos elementos en la oferta que cualifiquen y mantengan esta demanda exigente de mejora y calidad. La política turística se ha de orientar a reestructurar la oferta actual, hacerla más atractiva y, al mismo tiempo, conseguir una mayor incidencia recualificadora sobre todo el conjunto.

Con esta finalidad será necesario dar un apoyo especial a las nuevas modalidades que ofrece el mercado del ocio y del esparcimiento, y teniendo en cuenta la experiencia de otros países, impulsar y racionalizar, en el ámbito de Cataluña, las grandes inversiones que por sus programas e innovación puedan tener efectos sociales beneficiosos y contribuyan a acreditar la imagen turística del país. Bajo estas premisas será necesario tener en cuenta aquellas inversiones que puedan considerarse de interés turístico y social por razón del incremento de nivel ocupacional de la oferta turística existente, la creación de puestos de trabajo, la potenciación internacional del sector y la mejora de su calidad para la prolongación de la temporada al incorporar, como un elemento atractivo actividades recreativas y deportivas que no dependen exclusivamente del período hábil de turismo originado por los usos de playa. Resumiendo, se trata de facilitar la creación de nuevas ofertas que son fundamentales para articular una política integral del tiempo de ocio en Cataluña.

La instalación de unos Centros Turísticos Recreativos de moderna concepción y tecnología es uno de los medios para conseguir aquellos objetivos prioritarios. El análisis comparado de sus efectos, allí donde se han establecido, constituye la mejor referencia para valorar las enormes posibilidades que ofrecen de cara a estimular una afluencia equilibrada a lo largo del año y conseguir la repercusión estructural sobre el conjunto del sector que se ha señalado como fundamental. Garantizar la calidad de estas nuevas grandes actuaciones exige ocupar grandes espacios de suelo donde se permita restablecer las condiciones de naturaleza con calidad. Vistas las dificultades de este proceso en la lógica de los actuales sectores de planeamiento de pequeña escala y densidad urbana, corresponde a los poderes

públicos facilitar su creación y también garantizar su desarrollo real y evitar que se convierta en materia de especulación. Asimismo, por tratarse de inversiones de gran envergadura económica, es conveniente establecer las medidas de cautela con el fin de garantizar la viabilidad y evitar un uso indebido de las iniciativas cuando no se orienten estrictamente a conseguir su implantación, especialmente por el hecho de la fuerte selectividad que obra en este campo y que podría tener, en caso de fracaso, graves consecuencias.

Con esta finalidad, el frente turístico catalán se ordena, a efectos de nuevos centros recreativos turísticos, en dos zonas, con la finalidad de garantizar una instalación racional, fijar las condiciones mínimas de superficie y edificabilidad máxima y regular los beneficios inherentes a su declaración por razón de su interés turístico y social.

El Gobierno de la Generalidad, que tiene competencias exclusivas en materia de turismo y ordenación del territorio, cree que la materia que se regula constituirá un valioso instrumento para alcanzar los objetivos expuestos y en beneficio de un armonioso desarrollo económico, social y territorial de Cataluña.

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto ordenar la creación de los «Centros Recreativos Turísticos» que podrán instalarse en las zonas previstas en ésta, determinar las condiciones mínimas en cuanto a instalaciones, inversiones y servicios que deberán reunir los Centros citados y regular los beneficios de que puedan disfrutar.

Artículo 2.

Los Centros Recreativos Turísticos se configuran como áreas de gran extensión en las cuales se ubican, de forma integrada, las actividades propias de los parques temáticos de atracciones de carácter recreativo, cultural y de recreo y usos complementarios deportivos, comerciales, hoteleros y residenciales, con sus servicios correspondientes, y deberán reunir los requisitos y características siguientes:

a) Una inversión mínima inicial de treinta millones de pesetas, de la que al menos 15.000 millones han de corresponder al parque temático de atracciones.

b) Una superficie mínima de quinientas hectáreas, de la que al menos ciento cincuenta hectáreas se asignarán al parque temático de atracciones y a sus estacionamientos y servicios complementarios.

c) Un mínimo de veinte atracciones mecánicas y cinco locales para espectáculos, en el ámbito del parque temático de atracciones.

d) La creación de un mínimo de mil quinientos puestos de trabajo en las actividades económicas ubicadas dentro del Centro, de las cuales ciento cincuenta, como mínimo, deberán ser fijos.

e) La zona para usos hoteleros, residenciales y sus servicios no excederá del 30 por 100 de la superficie del Centro ni la densidad de viviendas residenciales referida a la superficie total del citado Centro será superior a tres viviendas por hectárea.

f) La edificabilidad máxima para usos residenciales no sobrepasará el 0,06 m^2/m^2 de la superficie total del Centro.

g) El área deportiva y de espacios libres no será inferior, en su conjunto, al 30% del total del ámbito del Centro.

Artículo 3.

1. El Gobierno de la Generalidad convocará un concurso público para presentar solicitudes para la instalación y construcción de Centros Recreativos Turísticos.

2. Las solicitudes deberán presentarse en el Departamento de Comercio, Consumo y Turismo, acompañadas de la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa del proyecto, análisis económico-financiero y resumen de sus características técnicas.

b) Plano, con informe descriptivo de la ubicación y el perímetro propuestos para el emplazamiento del Centro, dada la división del territorio en zonas que prevé el artículo 12 de esta Ley.

c) Programa de actuación y anteproyecto técnico, compuesto por los planos y su presupuesto.

d) Actuaciones similares realizadas por la empresa solicitante en otros lugares y su capacidad empresarial y financiera.

e) Relación de las obras públicas, la ejecución de las cuales se considera necesaria para la viabilidad del proyecto.

f) Descripción de los beneficios solicitados.

g) Un estudio del impacto sobre el medio ambiente.

Artículo 4.

1. El Gobierno de la Generalidad, previo informe de los Departamentos de Comercio, Consumo y Turismo, y de Política Territorial y Obras Públicas, y previa audiencia al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el proyecto de emplazamiento del Centro, resolverá, en su caso, por Decreto, las solicitudes presentadas, acordará la delimitación y aprobación del proyecto de un Centro Recreativo Turístico y declarará su interés turístico y social, estableciendo las garantías y medidas de control oportunas.

2. La resolución se dictará valorando conjuntamente los siguientes criterios:

a) La idoneidad de la ubicación, de acuerdo con las finalidades de esta Ley.

b) La calidad del Centro Recreativo y Turístico que se propone y la de sus instalaciones.

c) La importancia de la inversión real.

d) Los puestos de trabajo fijos y totales previstos en el Proyecto.

e) La repercusión social de la instalación.

f) La aportación de nuevas tecnologías.

g) La mejora y conservación del paisaje que se contemple en el proyecto.

h) Las mejoras que represente para la oferta turística en Catalunya.

i) La experiencia, solvencia y garantías de la sociedad promotora.

j) La protección del equilibrio ecológico y del medio ambiente.

3. En cualquier caso, el Gobierno de la Generalidad podrá declarar desierta la convocatoria.

4. Los derechos que se deriven tanto de la participación en la convocatoria como, si procede, del Decreto de aprobación y autorización de un Centro Recreativo Turístico no serán transmisibles antes de que se cumplan las finalidades a que, para cada ámbito, se refiere el artículo 6, apartado a), de esta Ley, excepto autorización expresa del Gobierno de la Generalidad.

Artículo 5.

1. Podrán presentar solicitudes las empresas que reúnan las condiciones establecidas en el acuerdo de la convocatoria, el cual deberá establecer el capital mínimo u otros requisitos de solvencia de las empresas que concurran y otras garantías pertinentes.

Véase, en cuanto al régimen de responsabilidades cuando la construcción o explotación se lleve a cabo por personas jurídicas distintas, el artículo único de la Ley 6/1994, de 19 de mayo. Ref. BOE-A-1994-14808.

Artículo 6.

Los beneficios que se podrá otorgar al titular o titulares de la adjudicación del concurso para la instalación del Centro Recreativo Turístico serán los siguientes:

a) Expropiación forzosa de bienes y derechos sobre los terrenos comprendidos dentro del perímetro del futuro Centro Recreativo Turístico e imposición de servidumbres de paso para vías de acceso, líneas de transportes de energía y canalizaciones de líquidos y gases. A tales efectos, los solicitantes tendrán el carácter de beneficiarios de la expropiación por

causa de interés social, de conformidad con la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y su Reglamento del 26 de abril de 1957, llevando implícita la aprobación del proyecto la declaración de interés social de la expropiación, que se tramitará por el procedimiento de urgencia previsto en el artículo 52 de la Ley citada. La finalidad de la expropiación se entenderá cumplida, en los ámbitos hotelero, residencial y comercial, cuando se haya realizado íntegramente la urbanización del suelo de la fase o sector que corresponda y efectuado las cesiones previstas por esta Ley al Ayuntamiento y, en los otros ámbitos, cuando se hayan efectuado las obras e instalaciones previstas en el proyecto aprobado por el Gobierno de Generalidad.

b) Estímulos que sean legalmente procedentes.

c) Derecho de uso y disfrute de los bienes de dominio público, de acuerdo con las autorizaciones y concesiones que en cada supuesto sean preceptivas, de conformidad con la normativa vigente sobre el patrimonio de la Generalidad y otras cuando proceda.

Artículo 7.

1. Aprobado por el Gobierno de la Generalidad el Decreto referido en el artículo 4, párrafo 1, con la delimitación y declaración de un Centro Recreativo Turístico, la Corporación o Corporaciones Municipales correspondientes procederán a formular o revisar el planeamiento general a fin de ordenar, en los términos del Decreto del Gobierno de la Generalidad, el ámbito delimitado como único de planeamiento y actuación, con el fin de llevar a cabo el Centro Recreativo Turístico aprobado.

2. El nuevo planeamiento preverá, en los términos del citado Decreto, las infraestructuras para servicios, vías de acceso y sistemas para la instalación de servicios técnicos que sean necesarios para llevar a cabo el Centro; señalará la edificabilidad correspondiente a suelos destinados a usos hoteleros, residenciales y comerciales, con sus servicios, sin sobrepasar los máximos establecidos en esta Ley o los inferiores que resulten en su caso del Decreto de aprobación y, asimismo, señalará los usos admitidos en el ámbito destinado al parque temático de atracciones, zona deportiva y sus servicios u otros complementarios, así como los espacios libres.

3. El Plan señalará los sistemas naturales y los elementos del paisaje y del patrimonio arquitectónico-artístico relevantes en el ámbito de actuación o en las zonas del entorno del Centro que deban ser protegidos.

4. Con el fin de garantizar una adecuada relación urbana, la delimitación del sector podrá incorporar los terrenos urbanos adyacentes a fin de ordenarse de conjunto.

Artículo 8.

Los ámbitos territoriales destinados para usos hoteleros, residenciales y comerciales, con sus servicios, se clasificarán en el régimen de suelo urbanizable para su desarrollo mediante plan parcial. Los ámbitos para los usos de parque temático de atracciones, zonas deportivas, incluidos sus servicios, o espacios libres, se clasificarán en el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 9.

1. En el ámbito objeto de actuación se preverán las siguientes cesiones obligatorias de suelo:

a) Las reservas de suelos para cesiones obligatorias y gratuitas se realizarán para los fines que contempla la legislación urbanística en las cuantías establecidas en aquélla, referidos los ámbitos hoteleros, residenciales y comerciales. En especial, se cederá en terrenos urbanizados el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio para los usos hoteleros, comerciales, residenciales y sus servicios complementarios. Estos terrenos, la Corporación Local los podrá enajenar con derecho preferente a favor de la empresa cedente y los ingresos por dicho concepto podrá aplicarlos a otras actuaciones urbanísticas o equipamientos públicos del municipio.

b) En los ámbitos del parque temático, espacios libres y zonas deportivas se cederá un 3% para equipamientos públicos colectivos.

2. Las vías internas y los espacios libres correspondientes a los ámbitos, según usos globales que no tengan repercusión en el funcionamiento general del sector, podrán ser de titularidad privada y ejecutadas, conservadas y mantenidas, en especial sus jardines, con cargo a la sociedad promotora, sociedad encargada de la conservación o de la entidad urbanística colaboradora que corresponda. No obstante, de acuerdo con la legislación urbanística, la empresa solicitante tendrá la obligación de costear las obras de urbanización y de infraestructura que sean pertinentes.

3. La aprobación definitiva del Plan Parcial exigirá la formalización de las garantías para las obras de urbanización de la primera etapa o polígono de actuación en algunas de las formas exigidas por las leyes urbanísticas vigentes y antes de iniciar las etapas restantes se procederá de la misma forma.

Artículo 10.

1. La tramitación del planeamiento, tanto el de carácter general como el parcial, a que se refiere la presente Ley será la que dispongan las leyes urbanísticas vigentes, con la exclusión del trámite formal del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento por lo que se refiere a la revisión del Planeamiento General (R. D. 2159/1978, del 23 de junio), que se sustituirá por una mayor difusión pública de los trabajos antes de la aprobación inicial.

2. En el plazo de cinco meses desde la fecha de la publicación del Decreto por el Gobierno de la Generalitat, en el supuesto de no ser aprobado provisionalmente por la Corporación o Corporaciones Municipales el Planeamiento General, incluyendo la delimitación y calificación correspondiente al Centro Recreativo Turístico, el Conseller de Política Territorial y Obras Públicas, de conformidad con lo que dispone el artículo 51.1 de la Ley del Suelo, dictará Normas de Planeamiento y señalará los plazos para proceder a la formulación o revisión del Plan General. Estas Normas facultarán para el desarrollo continuado del planeamiento parcial del sector.

3. La tramitación de los planeamientos motivada por causa de la declaración de un sector como Centro Recreativo Turístico y de su desarrollo tendrá carácter de urgencia y, en consecuencia, los plazos fijados por la Ley en cada trámite se reducirán a la mitad, exceptuando los de información pública y recursos.

4. Caso de exigir la declaración la revisión anticipada del planeamiento general por efecto del plazo temporal de previsión, el acuerdo del Gobierno de la Generalidad, a los efectos de lo previsto en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo, comportará implícitamente el informe favorable de la oportunidad de la revisión anticipada.

5. La tramitación del planeamiento parcial, a los efectos de la aprobación definitiva por las Comisiones de Urbanismo, se hará conjuntamente con los de la autorización de usos admitidos en suelo no urbanizable, dada la unidad del planeamiento y de actuación urbanística del Centro.

Artículo 11.

Las licencias de las construcciones de la zona residencial y hotelera no se podrán conceder hasta que se haya llevado a cabo una tercera parte, como mínimo, de la inversión correspondiente a la zona del parque temático de atracciones, ni se podrán conceder las licencias de primera ocupación hasta que haya finalizado la construcción del parque temático de atracciones, salvo que la inversión para la construcción no realizada que corresponda se garantice mediante aval bancario u otra garantía suficiente en derecho.

Artículo 12.

1. A los efectos de esta Ley, se divide el territorio catalán en las dos zonas siguientes:

Zona I: el Montsià, el Baix Ebre, la Terra Alta, la Ribera d'Ebre, el Baix Camp, el Priorat, el Tarragonès, l'Alt Camp, la Conca de Barberà, el Baix Penedès, l'Anoia, l' Alt Penedès, el Garraf, el Baix Llobregat, el Bages, el Vallès Occidental, el Barcelonès, el Berguedà, Osona, el Vallès Oriental i el Maresme.

Zona II: el Segrià, les Garrigues, l'Urgell, el Pla d'Urgell, la Segarra la Noguera, el Solsonès, el Pallars Jussà, l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, el Pallars Sobirà, la Vall d'Aran, la

Cerdanya, el Ripollès, la Garrotxa, l'Alt Empordà, el Pla de l'Estany, el Gironès, el Baix Empordà i la Selva.

2. En cada una de estas zonas, únicamente se podrá instalar un Centro Recreativo Turístico de las características que se establecen en el artículo 2 de la presente Ley.

Artículo 13.

1. No se autorizará el funcionamiento de otro Centro Recreativo Turístico hasta que haya transcurrido un plazo de seis años desde la entrada en funcionamiento del que se autorizó en primer lugar, ni se concederá autorización para construirlo hasta que hayan transcurrido tres años desde la apertura del autorizado en primer lugar.

2. En ninguna de las zonas previstas en el artículo anterior no se podrá instalar ningún otro parque de atracciones que, excediendo de las veinte hectáreas de superficie, represente una inversión total de más de 10.000 millones de pesetas en todas sus fases.

3. En cualquier caso, las limitaciones establecidas en este artículo y en el anterior dejarán de tener vigencia a los doce años de la apertura del Centro autorizado en primer lugar.

Disposición adicional primera.

En el ámbito del centro recreativo turístico de Vila-Seca y Salou, creado al amparo de la presente ley, se mantiene el Decreto 152/1989, de 23 de junio, por el que se aprueba la instalación de un centro recreativo turístico en Vila-Seca y Salou, modificado por el Decreto 161/2003, de 23 de junio, con las siguientes precisiones:

a) Se admiten las actividades de juego y apuestas, excepto en el área del parque temático, cuyos usos globales deben seguir siendo los existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego.

b) La edificabilidad de los espacios destinados a actividades de juego y apuestas, a usos hoteleros y a usos comerciales es la que determina el planeamiento urbanístico. La superficie de suelo destinado a usos residenciales, hoteleros y de juego y apuestas no puede superar el treinta por ciento de la superficie total del centro recreativo turístico.

c) Los usos del suelo y de los aprovechamientos pueden reordenarse mediante una modificación del planeamiento urbanístico municipal, con sujeción a los parámetros establecidos por la presente ley y respetando los usos hoteleros temáticos vinculados al parque de atracciones y sus servicios complementarios.

Disposición adicional segunda.

1. No obstante lo establecido por la disposición adicional primera, mediante un plan director urbanístico puede reordenarse el ámbito del centro recreativo turístico de Vila-Seca y Salou y establecer los parámetros correspondientes para los distintos usos, incluidos los de juego y apuestas –admitidos fuera del área del parque temático de atracciones–, sin sujeción a los parámetros urbanísticos establecidos por el artículo 2.*e*, *f* y *g* y por las disposiciones reglamentarias que desarrollan la presente ley.

2. El plan director urbanístico puede clasificar y calificar el suelo y establecer el resto de determinaciones a las que se refiere el artículo 56.6 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de forma compatible con las determinaciones del Plan territorial parcial del Campo de Tarragona y de acuerdo con el Plan director urbanístico del sistema costero y el régimen normativo del Plan de espacios de interés natural.

3. El plan director urbanístico debe establecer, para los incrementos de aprovechamiento, las reservas de suelo para sistemas y de suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita que correspondan, de acuerdo con la legislación urbanística.

4. La aprobación inicial y la aprobación definitiva del plan director urbanístico requieren el informe previo favorable del Consorcio del Centro Recreativo Turístico de Vila-Seca y Salou.

5. Fuera del área del parque temático de atracciones del centro recreativo turístico de Vila-Seca y Salou no pueden instalarse parques temáticos de atracciones, atracciones recreativas mecánicas, parques acuáticos ni servicios complementarios propios de los parques temáticos de atracciones equivalentes a los existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego.

6. Con independencia de los cambios que puedan producirse como consecuencia de las modificaciones del planeamiento del ámbito del centro recreativo turístico de Vila-Seca y Salou, deben tenerse en cuenta los valores y las reflexiones del Catálogo de paisaje del Campo de Tarragona en cuanto a la configuración de espacios y edificaciones.

Disposición final primera.

Se faculta al Gobierno de la Generalidad para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo de esta Ley.

Disposición final segunda.

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

§ 4

Ley 6/1994, de 19 de mayo, de modificación parcial de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 1904, de 3 de junio de 1994
«BOE» núm. 152, de 27 de junio de 1994
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1994-14808

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

Ley 6/1994, de 19 de mayo, de Modificación Parcial de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre Centros Recreativos Turísticos

La Ley 2/1989, de 16 de febrero, regula los centros recreativos turísticos y los define como áreas de gran extensión en las cuales se sitúan, de forma integrada, las actividades propias de los parques temáticos de atracciones de carácter recreativo, cultural y de ocio y usos complementarios deportivos, comerciales, hoteleros y residenciales, con sus correspondientes servicios. El núcleo principal y definidor de los centros recreativos turísticos es el parque temático, siendo complementarios del mismo los demás usos.

El carácter integral del parque no debe suponer necesariamente que cada uno de los ámbitos previstos en dicha Ley deba ser construido y explotado por una sola persona. Muy al contrario, sin perder aquel carácter, puede resultar aconsejable, por simples razones de especialización técnica, que cada uno de aquellos ámbitos o dos o más de ellos sean desarrollados por personas distintas, lo cual puede ser, en la práctica, un factor que garantice el buen funcionamiento del conjunto, que es, en último término, lo que la Ley 2/1989 se propuso.

Este aspecto no fue regulado con la suficiente flexibilidad por la Ley 2/1989, y es por este motivo que se estima conveniente introducir mecanismos que, manteniendo la unidad conceptual y causal del centro recreativo, permitan adaptar las características de la explotación del centro a criterios que favorezcan una mejor gestión del mismo.

Por esta razón, a la vista de la experiencia adquirida en otros países y de la actual situación económica, resulta conveniente modificar la Ley 2/1989, en orden a su flexibilización, en beneficio de las finalidades perseguidas.

Artículo único.

1. Si la construcción o la explotación de los distintos ámbitos de actividades y usos que configuran un centro recreativo turístico se llevan a cabo por personas distintas, es preciso

que todas ellas suscriban un acuerdo que garantice la integración exigida por el artículo 2 de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos. El citado acuerdo requiere la previa aprobación del Gobierno de la Generalidad, que pude introducir en el mismo las modificaciones que, a tales efectos, sean convenientes.

2. El acuerdo de integración a que se refiere el apartado 1 contendrá la distribución de responsabilidades ante la Administración, que se basará fundamentalmente en las que puedan derivarse de las actividades o usos cuya construcción o explotación asuma cada parte.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, la responsabilidad frente a los expropiados en cuanto al pago del justiprecio es solidaria.

4. Si la participación de distintas personas o entidades en la construcción o explotación de un centro recreativo turístico se produce de forma conjunta en un mismo ámbito, actividad o uso complementario del centro o en algún servicio o elemento de uso común del conjunto, la responsabilidad enfrente de la Administración, con referencia a este ámbito, actividad, uso, servicio o elemento común, es solidaria.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados el artículo 5.2 de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y todas aquellas disposiciones de rango igual o inferior a la presente Ley que contradigan o se opongan a la misma.

Disposición final primera.

Se faculta al Gobierno de la Generalidad para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley, singularmente en lo que se refiere a la fianza constituida y a la forma y las condiciones de su devolución, cuando proceda.

Disposición final segunda.

La presente Ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña».

§ 5

Ley 8/2005, de 8 de junio, de Protección, Gestión y Ordenación del Paisaje

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4407, de 16 de junio de 2005
«BOE» núm. 162, de 8 de julio de 2005
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2005-11753

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

PREÁMBULO

I

Cataluña goza de una gran riqueza y diversidad de paisajes. La geología, orografía, climatología y demás factores naturales se han unido a la acción humana para dotar el territorio catalán de una variedad paisajística extraordinaria.

Esta riqueza paisajística constituye un patrimonio ambiental, cultural, social e histórico que influye en la calidad de vida de los ciudadanos y que deviene a menudo un recurso de desarrollo económico, en particular para las actividades turísticas, pero también para las agrícolas, ganaderas y forestales. Por otra parte, la variedad del mosaico paisajístico contribuye a la preservación de la biodiversidad y constituye un factor positivo en la prevención de los incendios forestales, de la erosión del suelo y de las inundaciones. Desgraciadamente, en las últimas décadas los paisajes catalanes han conocido con frecuencia procesos de degradación y banalización. La extensión desmesurada y poco ordenada de la urbanización, el impacto de determinadas infraestructuras, el abandono de la agricultura, de la silvicultura y de la ganadería, la degradación de algunas áreas urbanas y la sobrefrecuentación de algunos parajes han contribuido a dichos procesos, que ponen en peligro los valores ambientales, culturales e históricos que esos paisajes contienen e incrementan los riesgos geológicos y otros riesgos ambientales.

Ante esta situación, el Parlamento de Cataluña, por medio de la Resolución 364/VI, de 14 de diciembre de 2000, acordó de forma unánime su adhesión al Convenio europeo del paisaje, aprobado por el Consejo de Europa el día 20 de octubre de 2000. El Convenio reclama a todos los países miembros que pongan en práctica políticas de paisaje, que se define como «un elemento esencial para el bienestar individual y social, cuya protección, gestión y planeamiento comportan derechos y deberes para todos».

La presente ley tiene por objeto dar contenido positivo a esta adhesión. Así pues, dota los paisajes catalanes de la protección jurídica pertinente y establece los correspondientes instrumentos para su gestión y mejora.

II

La presente ley se adapta a la terminología internacional en materia de paisaje definida por dicho Convenio europeo, de acuerdo con el cual se entiende por paisaje un área, tal y como la percibe la colectividad, cuyo carácter es el resultado de la interacción de factores naturales y humanos; por objetivo de calidad paisajística, la formulación por las autoridades públicas de las aspiraciones de la colectividad en lo que concierne a las características paisajísticas de su entorno; por protección del paisaje, las acciones destinadas a conservar y mantener los rasgos destacados o característicos de un paisaje, justificadas por los valores patrimoniales, ambientales y económicos, que provienen de la configuración natural y de la intervención humana; por gestión del paisaje, las actuaciones dirigidas a guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y ambientales, y por ordenación del paisaje, las actuaciones que presentan un carácter prospectivo particularmente acentuado encaminadas a mejorar, restaurar o crear paisajes.

Partiendo de la concepción integradora del paisaje que deriva de estas definiciones, la presente ley establece que sus disposiciones son de aplicación al conjunto del territorio de Cataluña: tanto a las áreas naturales, rurales, forestales, urbanas y periurbanas y a los paisajes singulares como a los paisajes cotidianos o degradados, ya sean del interior o del litoral. La presente ley vela por la protección del paisaje y define los instrumentos de los que el Gobierno se dota para reconocer jurídicamente sus valores y para promover actuaciones para su conservación y mejora. Así pues, la presente ley tiene por objetivo hacer compatible el desarrollo económico y urbanístico con la calidad del entorno, atendiendo a los valores patrimoniales, culturales y económicos.

La presente ley no pretende regular de modo omnicomprensivo todos los elementos que influyen en la producción y transformación del paisaje. Las legislaciones sectoriales deben regular el impacto paisajístico de las actuaciones urbanísticas y de las infraestructuras productivas y extractivas, entre otras. El objeto de la presente ley es servir de referencia para estas legislaciones y para la realización de actuaciones específicas en el ámbito de la gestión del paisaje, sin perjuicio de lo dispuesto por las normas, los planes y los programas en materia ambiental y agraria y el resto de la legislación sectorial que sea de aplicación a determinados espacios o categorías de protección.

III

La presente ley se estructura en cinco capítulos. El primero, titulado «Disposiciones generales», establece el objeto de la Ley, sus principios inspiradores, la definición de paisaje, el ámbito de aplicación, las políticas de paisaje, la tipología de actuaciones sobre este y sus finalidades. Como objeto de la Ley se establece la integración del paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en las demás políticas sectoriales que incidan en el mismo. De acuerdo con este objetivo, el ámbito de aplicación de la presente ley es la totalidad del territorio de Cataluña, tanto las áreas donde predominan los elementos naturales como las que han conocido una señalada transformación humana. Esta aplicación de la Ley no excluye, sin embargo, la aplicabilidad de otra legislación sectorial a determinados espacios o categorías de protección.

En cuanto al capítulo II, relativo al paisaje en el planeamiento territorial, se establecen los instrumentos que deben servir para la protección, gestión u ordenación del paisaje en el marco de la presente ley. Así pues, se crean los catálogos del paisaje, como documentos que determinan la tipología de los paisajes de Cataluña y sus valores actuales y potenciales y que proponen los objetivos de calidad. Se establecen también las directrices del paisaje, mediante las cuales se incorporan las propuestas de objetivos de calidad paisajística al planeamiento territorial.

El capítulo III, dedicado a la organización, se refiere al Observatorio del Paisaje, como entidad de apoyo y de colaboración con la Generalidad en las cuestiones relacionadas con la elaboración, aplicación y gestión de las políticas de paisaje.

En el capítulo IV se impulsa la creación y utilización de nuevos instrumentos de concertación de estrategias sobre el paisaje, como las cartas del paisaje. Asimismo, el Gobierno se compromete a fomentar la sensibilización de la sociedad hacia el paisaje, la enseñanza y la formación de especialistas en esta materia.

Finalmente, en el capítulo V, para que puedan alcanzarse los objetivos de la presente ley, se crea el Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje, como instrumento financiero de la Generalidad. El objetivo del Fondo es la financiación de actuaciones específicas para la protección, gestión y ordenación del paisaje que se ejecuten de acuerdo con los criterios que fijen la presente ley y el reglamento que la desarrolle. En las disposiciones finales se autoriza al Gobierno para dictar las normas para desarrollar la presente ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto el reconocimiento, protección, gestión y ordenación del paisaje, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos en un marco de desarrollo sostenible. A tal fin, la presente ley impulsa la plena integración del paisaje en el planeamiento y en las políticas de ordenación territorial y urbanísticas, así como en las demás políticas sectoriales que inciden en el mismo de forma directa o indirecta.

Artículo 2. *Principios.*

Los principios que deben inspirar la actuación de los poderes públicos en materia de paisaje son:

a) Favorecer la evolución armónica del paisaje de acuerdo con los conceptos de utilización racional del territorio, de desarrollo urbanístico sostenible y de funcionalidad de los ecosistemas.

b) Preservar, con la adopción de medidas protectoras del paisaje, el derecho de los ciudadanos a vivir en un entorno culturalmente significativo.

c) Reconocer que el paisaje es un elemento de bienestar individual y colectivo que, además de valores estéticos y ambientales, tiene una dimensión económica, cultural, social, patrimonial e identitaria.

d) Considerar las consecuencias sobre el paisaje de cualquier actuación de ordenación y gestión del territorio y valorar los efectos de la edificación sobre el paisaje.

e) Favorecer la cooperación entre las diversas administraciones públicas en la elaboración y ejecución del planeamiento y de las políticas de paisaje.

f) Promover la colaboración de la iniciativa pública y privada en el impulso de actuaciones, la adopción de instrumentos y la toma de decisiones sobre el paisaje.

g) Impulsar la participación en las políticas de paisaje de los agentes sociales, profesionales y económicos, especialmente de los colegios profesionales, universidades, asociaciones de defensa de la naturaleza y representantes de las organizaciones empresariales y sindicales.

h) Fomentar la formación en materia de paisaje.

Artículo 3. *Definición de paisaje.*

Se entiende por paisaje, a los efectos de la presente ley, cualquier parte del territorio, tal y como la colectividad la percibe, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales o humanos y de sus interrelaciones.

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones y medidas establecidas por la presente ley son de aplicación al conjunto del territorio de Cataluña, tanto si el paisaje es el resultado de una acción humana

intensa como si predominan los elementos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto por las normas, los planes y los programas en materia ambiental, agrícola, forestal y ganadera y el resto de la legislación sectorial que sea de aplicación a determinados espacios o categorías de protección.

Artículo 5. *Políticas de paisaje.*

Los poderes públicos, en el ámbito competencial respectivo, deben integrar, por medio de los diferentes planes y programas y de otras actuaciones, la consideración del paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística, agrícola, forestal, ganadera, de infraestructuras, cultural, social, económica, industrial y comercial, y, en general, en cualquier otra política sectorial con incidencia directa o indirecta sobre el paisaje.

Artículo 6. *Tipología de actuaciones sobre el paisaje.*

1. Las actuaciones públicas que se ejecuten sobre el paisaje deben ir dirigidas a su protección, gestión y ordenación.
2. Son actuaciones de protección del paisaje las dirigidas a la conservación y el mantenimiento de los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificadas por los valores de este, que provienen de la configuración natural o de la intervención humana.
3. Son actuaciones de gestión del paisaje las dirigidas a guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y ambientales.
4. Son actuaciones de ordenación del paisaje las que presentan un carácter prospectivo particularmente acentuado y tienen por objetivo mantener, restaurar, mejorar, modificar o regenerar paisajes.

Artículo 7. *Cooperación en política de paisaje.*

El Gobierno debe impulsar el acuerdo con las administraciones competentes de los territorios vecinos para establecer programas paisajísticos comunes en las áreas en que sea conveniente.

Artículo 8. *Finalidades de las actuaciones sobre el paisaje.*

Las actuaciones que se ejecuten sobre el paisaje pueden tener, entre otras, las finalidades siguientes:

a) La preservación de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieren intervenciones específicas e integradas.
b) La mejora paisajística de las periferias y de las vías de acceso a las ciudades y villas, así como la eliminación, reducción y traslado de los elementos, usos y actividades que las degradan.
c) El mantenimiento, mejoramiento y restauración de los paisajes agrícolas y rurales.
d) La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural y entre los ámbitos terrestre y marino.
e) La elaboración de proyectos de integración paisajística de áreas de actividades industriales y comerciales y de las infraestructuras.
f) El fomento de las actuaciones de las administraciones locales y de las entidades privadas en la promoción y protección del paisaje.
g) La adquisición de suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.
h) La atribución de valor al paisaje como recurso turístico.

CAPÍTULO II

El paisaje en el planeamiento territorial

Artículo 9. *Instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje.*

1. Se crean los catálogos del paisaje y las directrices del paisaje como instrumentos para proteger, gestionar y ordenar el paisaje.

2. La aprobación de los catálogos del paisaje corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, con unos trámites previos de información pública y de consulta a los entes locales y a las organizaciones económicas y sociales concernidas.

3. Corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas incorporar a los planes territoriales parciales y, si procede, a los planes directores territoriales, en lo que concierne a su ámbito, las directrices del paisaje que respondan a las propuestas de los objetivos de calidad paisajística que contienen los catálogos del paisaje.

4. La colectividad, las entidades, los entes locales, los demás departamentos de la Generalidad y otras administraciones participan en la tramitación de las directrices del paisaje en el marco y con los medios establecidos por la normativa referente a la tramitación del planeamiento territorial y la normativa sobre el régimen jurídico de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común, especialmente en cuanto al cumplimiento de los trámites de información pública y de consulta o informe.

Artículo 10. *Catálogos del paisaje.*

1. Los catálogos del paisaje son los documentos de carácter descriptivo y prospectivo que determinan la tipología de los paisajes de Cataluña, identifican sus valores y su estado de conservación y proponen los objetivos de calidad que deben cumplir.

2. El alcance territorial de los catálogos del paisaje se corresponde con el de cada uno de los ámbitos de aplicación de los planes territoriales parciales. En los espacios limítrofes entre dos planes territoriales parciales, debe velarse por la coherencia y continuidad de las unidades de paisaje.

Artículo 11. *Contenido de los catálogos del paisaje.*

Los catálogos del paisaje tienen como mínimo el siguiente contenido:

a) El inventario de los valores paisajísticos presentes en su área.

b) La enumeración de las actividades y de los procesos que inciden o han incidido de forma más notoria en la configuración actual del paisaje.

c) El señalamiento de los principales recorridos y espacios desde los que se percibe el paisaje.

d) La delimitación de las unidades de paisaje, entendidas como ámbitos estructural, funcional o visualmente coherentes sobre los que puede recaer, en parte o totalmente, un régimen específico de protección, gestión u ordenación en los términos establecidos por el artículo 6.

e) La definición de los objetivos de calidad paisajística para cada unidad de paisaje. Estos objetivos deben expresar las aspiraciones de la colectividad en cuanto a las características paisajísticas de su entorno.

f) La proposición de medidas y acciones necesarias para alcanzar los objetivos de calidad paisajística.

Artículo 12. *Directrices del paisaje.*

1. Las directrices del paisaje son las determinaciones que, basándose en los catálogos del paisaje, precisan e incorporan normativamente las propuestas de objetivos de calidad paisajística en los planes territoriales parciales o en los planes directores territoriales.

2. Los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales determinan los supuestos en que las directrices son de aplicación directa, los supuestos en que son de incorporación obligatoria cuando se produzca la modificación o revisión del planeamiento urbanístico y los supuestos en que las actuaciones requieren un informe preceptivo del órgano competente en materia de paisaje. Los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales también pueden determinar cuando las directrices del paisaje son recomendaciones para el planeamiento urbanístico, para las cartas del paisaje y para otros planes o programas derivados de las políticas sectoriales que afecten al paisaje. En este último supuesto, los planes o programas que se aprueben deben ser congruentes con las recomendaciones de las directrices del paisaje.

CAPÍTULO III

El Observatorio del Paisaje

Artículo 13. *El Observatorio del Paisaje.*

1. El Observatorio del Paisaje es una entidad de apoyo y colaboración con la Administración de la Generalidad en todas las cuestiones relacionadas con la elaboración, aplicación y gestión de las políticas de paisaje.

2. El Observatorio del Paisaje adopta la forma de personificación jurídica que se adecua más a sus funciones, de acuerdo con lo que en cada caso disponga la normativa reguladora aplicable a la figura jurídica que corresponda.

3. La composición del Observatorio del Paisaje debe comprender una amplia representación de los diversos agentes que actúan sobre el territorio y el paisaje o que están relacionados con el mismo. En concreto, deben estar representados los departamentos de la Generalidad concernidos, los entes locales y los sectores sociales, profesionales y económicos.

4. El Observatorio del Paisaje cumple las funciones que le atribuye la presente ley y las funciones relativas a la prestación de asesoramiento científico-técnico que le asignen las disposiciones que se dicten para desarrollar la presente ley y las normas constitutivas del propio Observatorio.

5. El Observatorio del Paisaje puede participar en las redes de los observatorios europeos del paisaje y en las iniciativas y los proyectos de investigación y difusión de conocimientos y metodologías que se adopten en el ámbito de la Unión Europea.

6. El Observatorio del Paisaje debe elaborar cada cuatro años un informe sobre el estado del paisaje en Cataluña. El Gobierno debe presentar dicho informe al Parlamento de Cataluña.

CAPÍTULO IV

La concertación y sensibilización en las políticas de paisaje

Artículo 14. *Cartas del paisaje.*

1. Las cartas del paisaje son los instrumentos de concertación de estrategias entre los agentes públicos y los privados para cumplir actuaciones de protección, gestión y ordenación del paisaje que tengan por objetivo mantener sus valores.

2. El Gobierno, los consejos comarcales, los ayuntamientos y las demás administraciones locales pueden impulsar la elaboración de las cartas del paisaje.

3. El contenido de las cartas del paisaje debe tener en cuenta lo establecido por los catálogos del paisaje que inciden en su ámbito.

4. El contenido de las cartas del paisaje que se hayan formalizado en ausencia de catálogos del paisaje debe tenerse en cuenta en los catálogos del paisaje que se elaboren posteriormente.

5. Las cartas del paisaje deben tener en cuenta los catálogos del patrimonio cultural, artístico y natural de ámbito municipal en los casos en que estén aprobados.

Artículo 15. *Medidas de sensibilización, educación y apoyo.*

1. El Gobierno debe fomentar la sensibilización de la sociedad, organizaciones privadas y poderes públicos respecto al paisaje y a sus valores, respecto a su importancia cultural, social y económica, respecto a su evolución y respecto a la necesidad de promover y potenciar su protección, gestión y ordenación.

2. El Gobierno debe promover la consideración del paisaje en los programas de los diversos niveles educativos y, en particular, en los destinados a la formación de especialistas. Asimismo, debe fomentar el intercambio de experiencias y debe dar apoyo a los proyectos de investigación y de difusión de los conocimientos sobre el paisaje.

3. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias y en función de los recursos disponibles, debe potenciar las actividades de las administraciones locales y de las diversas organizaciones públicas y privadas que lleven a cabo actuaciones de promoción y protección

del paisaje, especialmente las que tengan por objeto la custodia del territorio para la preservación de sus valores paisajísticos, y debe apoyar dichas actividades.

CAPÍTULO V

Financiación

Artículo 16. *Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje.*

Se crea el Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje, como instrumento financiero de la Generalidad, con el fin de destinarlo a las actuaciones de mejoramiento paisajístico que se lleven a cabo de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley y por la normativa que se dicte para su desarrollo.

Artículo 17. *Objeto del Fondo.*

El Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje tiene por objeto fomentar la realización de actuaciones paisajísticas que tengan como finalidades las establecidas por el artículo 8.

Artículo 18. *Dotación del Fondo.*

1. El Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje se dota con las aportaciones del Gobierno por medio de los presupuestos de la Generalidad y con las aportaciones de las demás administraciones, entidades y empresas.
2. La aportación del Gobierno al Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje procede de las partidas que los presupuestos de la Generalidad adscriben anualmente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 19. *Participación en el Fondo.*

Pueden recibir financiación del Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje:

a) Los entes públicos, para llevar a cabo actuaciones destinadas a alguna de las finalidades establecidas por el artículo 8 y cualquier otra actuación que tenga por objeto la protección, gestión y ordenación del paisaje.
b) Las entidades privadas sin ánimo de lucro legalmente constituidas que tengan entre sus objetivos cumplir actuaciones paisajísticas.
c) Las personas físicas o jurídicas de naturaleza privada, para llevar a cabo actuaciones que tengan por objeto alguna de las finalidades establecidas por el artículo 8.

Artículo 20. *Procedimiento.*

La normativa que se dicte para desarrollar la presente ley debe establecer el procedimiento de participación en el Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje, los programas que deben financiarse y los porcentajes que deben aplicarse, el contenido de los proyectos y los demás requisitos que deben cumplirse para acceder a las ayudas.

Disposición adicional. *Medidas destinadas a los diversos niveles educativos.*

El Gobierno, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 15.2, debe aprobar en el plazo de un año las medidas para fomentar los valores de respeto, protección y cuidado del paisaje destinadas a los diversos niveles educativos.

Disposición transitoria primera. *Informe del órgano competente en materia de paisaje en ausencia de directrices del paisaje.*

Los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales deben establecer, en ausencia de directrices del paisaje, los casos en los que el órgano competente en materia de paisaje debe emitir el informe a que se refiere el artículo 12.2.

Disposición transitoria segunda. *Tramitación y aprobación de las directrices del paisaje incorporadas a planes aprobados.*

Las directrices del paisaje que deban incorporarse a los planes territoriales parciales o a los planes directores territoriales ya aprobados deben tramitarse y aprobarse siguiendo el mismo procedimiento establecido para la modificación del plan al que deban incorporarse.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno para dictar las normas necesarias para desarrollar y aplicar la presente ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor en el plazo de un mes a contar del día de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

§ 6

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

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5686, de 5 de agosto de 2010
«BOE» núm. 218, de 8 de septiembre de 2010
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2010-13883

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

Artículo único.

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

Disposición adicional primera.

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

Disposición adicional segunda.

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

Disposición adicional tercera.

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

Disposición derogatoria.

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

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

Disposición final primera.

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

Disposición final segunda.

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

ANEXO

Texto refundido de la Ley de urbanismo

TÍTULO PRELIMINAR

Del objeto y de los principios generales

CAPÍTULO I

Objeto de la Ley y atribución de competencias

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

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

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

3. La actividad urbanística comprende:

a) La asignación de competencias.

b) La definición de políticas de suelo y de vivienda y los instrumentos para ponerlas en práctica.

c) El régimen urbanístico del suelo.

d) El planeamiento urbanístico.

e) La gestión y la ejecución urbanísticas.

f) El fomento y la intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación.

g) La protección y la restauración, si procede, de la legalidad urbanística.

h) La formación y la gestión del patrimonio público de suelo con finalidades urbanísticas.

Artículo 2. *Alcance de las competencias urbanísticas.*

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

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

CAPÍTULO II

Principios generales de la actuación urbanística

Artículo 3. *Concepto de desarrollo urbanístico sostenible.*

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

2. El desarrollo urbanístico sostenible, dado que el suelo es un recurso limitado, comporta también la configuración de modelos de ocupación del suelo que eviten la dispersión en el territorio, favorezcan la cohesión social, consideren la rehabilitación y la

renovación en suelo urbano, atiendan la preservación y la mejora de los sistemas de vida tradicionales en las áreas rurales y consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente.

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

Artículo 4. *Participación en las plusvalías.*

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos y de los y de las particulares se produce en los términos establecidos por esta Ley y por la legislación aplicable en materia de suelo.

Artículo 5. *Ejercicio del derecho de propiedad.*

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

2. En ningún caso se pueden considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan a esta Ley o al planeamiento urbanístico.

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

La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que implica meras limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no confiere a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos expresamente establecidos por esta Ley y por la legislación aplicable en materia de suelo.

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

Se reconoce y se garantiza, en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, el principio del reparto equitativo entre todas las personas propietarias afectadas, en proporción a sus aportaciones, de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

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

1. Se garantizan y se tienen que fomentar los derechos de iniciativa, de información y de participación de la ciudadanía en los procesos urbanísticos de planeamiento y de gestión.

2. Los ayuntamientos pueden constituir voluntariamente consejos asesores urbanísticos, como órganos locales de carácter informativo y deliberativo, a los efectos establecidos por el apartado 1.

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

4. Todo el mundo tiene derecho a obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir sus obligaciones y el ejercicio de la actividad urbanística.

5. La ciudadanía tiene derecho a consultar y ser informada sobre el contenido de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, a estos efectos:

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

Primero. Plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias y de tramitación de procedimientos, y concreción del plazo de suspensión y del alcance de las licencias y tramitaciones que se suspenden.

Segundo. Un resumen del alcance de sus determinaciones y, en caso de que se trate de la revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, plano de identificación de los ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente y resumen del alcance de esta alteración.

b) Debe garantizarse el acceso telemático en un formato interoperable al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística vigentes.

c) Hay que dar publicidad por medios telemáticos de la convocatoria de información pública en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos y de los acuerdos de aprobación que se adopten en su tramitación.

d) Se desarrollan por reglamento las formas de consulta y divulgación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, los medios de acceso de la ciudadanía a estos instrumentos y la prestación de asistencia técnica para que pueda comprenderlos correctamente.

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

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

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

Artículo 9. *Directrices para el planeamiento urbanístico.*

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

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

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

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

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

5. La pérdida de los valores forestales o paisajísticos de terrenos como consecuencia de un incendio no puede fundamentar la modificación de su clasificación como suelo no urbanizable, la cual se tiene que mantener durante el plazo previsto en la legislación en materia de suelo, a menos que el cambio de clasificación estuviera previsto en un

instrumento de planeamiento urbanístico pendiente de aprobación que ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Los proyectos de obras para la rehabilitación de edificaciones preexistentes pueden comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables que sean indispensables para instalar ascensores u otros elementos relacionados con la accesibilidad de las personas, o para reducir la demanda energética anual del edificio mediante la intervención sobre aquellos

elementos de la envolupante térmica que influyan para cumplir los requerimientos y las exigencias técnicas que el Código técnico de edificación establece para los elementos intervenidos, y de acuerdo con lo establecido por la legislación en materia de suelo, siempre y cuando:

a) Sea inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En el supuesto de que diversas normas o medidas restrictivas o protectoras, tanto las derivadas de la legislación sectorial o de sus instrumentos específicos de planeamiento como las de carácter urbanístico, concurran en un mismo territorio y comporten diferentes grados de preservación, se tiene que ponderar el interés público que tenga que prevalecer y buscar la utilización más racional posible del territorio.

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

Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los planes urbanísticos y las ordenanzas urbanísticas municipales, y también las que concedan las administraciones públicas al margen de estos planes y ordenanzas.

Artículo 12. *Acción pública.*

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

2. La acción pública a que se refiere el apartado 1, si es motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, se puede ejercer mientras se prolongue la ejecución y,

posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción determinados por los artículos 207 y 227, sin perjuicio de lo que establece el artículo 210.

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

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

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

TÍTULO PRIMERO

De las administraciones con competencias urbanísticas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 14. *Ejercicio de las competencias urbanísticas.*

1. El ejercicio de las competencias urbanísticas corresponde a la Administración de la Generalidad y a los municipios y comarcas, sin perjuicio de las competencias que se puedan atribuir en esta materia a otros entes locales.

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

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

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

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

Artículo 15. *Actuación de la Administración de la Generalidad hacia los entes locales.*

1. La Administración de la Generalidad fomenta la acción urbanística de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias en esta materia y, en supuestos de inactividad o de incumplimiento, se subroga en la competencia correspondiente, si el ente afectado no la cumple en el plazo de un mes de haberle hecho el requerimiento pertinente. En el caso del ejercicio de la competencia en materia de protección de la legalidad urbanística, los plazos de cumplimiento son los establecidos específicamente.

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

territorial, que las tiene que ejercer mediante una comisión especial, en la cual debe tener representación el ayuntamiento.

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

CAPÍTULO II

Órganos urbanísticos de la Generalidad

Artículo 16. *Órganos competentes de la Generalidad.*

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

Artículo 17. *Comisión de Territorio de Cataluña.*

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

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

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

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

Artículo 18. *Comisiones territoriales de urbanismo.*

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

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

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

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

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

Artículo 20. *Dirección General de Urbanismo.*

(Derogado).

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

(Derogado).

CAPÍTULO III

Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante

Artículo 22. *Entidades urbanísticas especiales.*

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

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

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

Artículo 23. *Condición de administración actuante.*

1. La condición de administración actuante corresponde:

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

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

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

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

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

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

TÍTULO SEGUNDO

Del régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Régimen urbanístico y clasificación del suelo

Artículo 24. *Régimen urbanístico del suelo.*

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

Artículo 25. *Clasificación del suelo.*

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

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

Artículo 26. *Concepto de suelo urbano.*

Constituyen el suelo urbano:

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

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

Artículo 27. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Son servicios urbanísticos básicos:

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

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

Artículo 28. *Concepto de núcleo de población.*

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

Artículo 29. *Concepto de solar.*

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

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las específica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 27.1 y confronten con una vía que disponga de alumbrado público y esté íntegramente pavimentada, incluida la zona de paso de peatones.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que sean susceptibles de licencia inmediata porque no han sido incluidos en un sector sujeto a un plan de mejora urbana ni en un polígono de actuación urbanística pendientes de desarrollo.

d) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Artículo 30. *Concepto de suelo urbano consolidado.*

Constituyen el suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tienen la condición de solar, de acuerdo con el artículo 29.

b) Los terrenos en los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes, o bien completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el artículo 29.a, tanto si han sido incluidos a tal fin en un polígono de actuación urbanística o en sector sujeto a un plan de mejora urbana como si no han sido incluidos.

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

1. Tiene la condición de suelo urbano no consolidado el suelo urbano otro que el consolidado.

2. El suelo urbano consolidado deviene no consolidado cuando el planeamiento urbanístico general lo somete a actuaciones de transformación urbanística incorporándolo a sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística, o cuando deja de cumplir las condiciones de las letras b y d del artículo 29 como consecuencia de la nueva ordenación.

3. Para la transformación urbanística de un sector de suelo urbano no consolidado sujeto a un plan de mejora urbana, se precisa la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan de mejora urbana, salvo en los casos de las áreas residenciales estratégicas y los sectores de interés supramunicipal, cuya ordenación detallada se establece por medio del correspondiente plan director urbanístico.

Artículo 32. *Concepto de suelo no urbanizable.*

Constituyen el suelo no urbanizable:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 33. *Concepto de suelo urbanizable.*

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

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

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

4. Para la transformación urbanística de un sector de suelo urbanizable delimitado, se precisa la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, salvo en los supuestos en que, de acuerdo con la presente ley, la ordenación urbanística detallada se establezca mediante un plan de ordenación urbanística municipal o un plan director urbanístico de delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas o de sectores de interés supramunicipal. Si se trata de suelo urbanizable no delimitado, el plan parcial urbanístico ha de ser de delimitación, debe haberse aprobado definitivamente y ha de acreditar que la actuación sea coherente con los parámetros determinados, de acuerdo con el artículo 58.1.d y e y 8, por el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal.

CAPÍTULO II

Reservas para sistemas urbanísticos generales y locales

Artículo 34. *Sistemas urbanísticos generales y locales.*

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

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

3. **(Derogado)**

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

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

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

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

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

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

a) Las redes e instalaciones conexas de suministro de agua, de energía eléctrica y de gas, de saneamiento de aguas residuales, de alumbrado público y de telecomunicaciones.

b) Las instalaciones de producción de energía renovable con una potencia superior a 500 kW, estén o no conectadas a las redes de transporte o de distribución de electricidad, y, sin límite de potencia, las instalaciones de almacenaje mediante baterías independientes o hibridadas con instalaciones de producción de energía eléctrica, así como sus infraestructuras de conexión y auxiliares.

c) Las instalaciones destinadas a la gestión de residuos.

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

a) Que esta Ley o el planeamiento urbanístico no exijan la titularidad pública del equipamiento.

b) Que el planeamiento urbanístico general determine para el conjunto del municipio los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada y la cantidad máxima de suelo que se puede destinar.

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

1.º Los colectivos concretos de personas a que se destina.

2.º Los criterios de selección de los usuarios, el régimen de uso temporal o rotatorio del alojamiento y el baremo de precios que los usuarios tienen que satisfacer como máximo.

3.º Las características fundamentales del alojamiento, incluidos los servicios comunes o asistenciales de que tiene que disponer.

4.º La constitución e inscripción al Registro de la Propiedad del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración que formaliza el concierto sobre el suelo y la edificación destinados al equipamiento, por tiempo indefinido para la primera transmisión onerosa y por diez años en segundas y ulteriores transmisiones onerosas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. El planeamiento urbanístico puede prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública sea destinado a usos distintos de los atribuidos al suelo,

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

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

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

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

Artículo 36. *Inclusión de sistemas urbanísticos en sectores o polígonos de actuación.*

1. El suelo reservado para sistemas urbanísticos generales que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluya, a los efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado resta clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según corresponda, y, en consecuencia, es parte integrante del sector.

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

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

CAPÍTULO III

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 37. *Aprovechamiento urbanístico.*

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

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

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

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

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

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

b) Los valores homogeneizados a que se refiere la letra a deben expresar la intensidad de los usos, la rigidez a la demanda de cada uno de los usos, su localización y la repercusión admisible del valor de la urbanización o, si procede, la reurbanización.

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

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

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

CAPÍTULO IV

Derechos y deberes de las personas propietarias

Artículo 38. *Disposiciones generales.*

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

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

Artículo 39. *Régimen urbanístico del subsuelo.*

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

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

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

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

a) En el caso de las áreas residenciales estratégicas, en las cuales el porcentaje se puede reducir hasta el 85%.

b) En los supuestos de modificación del planeamiento urbanístico general que establece el artículo 43.1, en los que el porcentaje es del 85%.

2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen derecho al 85% del aprovechamiento urbanístico del sector, referido a sus fincas.

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

1. El suelo urbano puede ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, si alcanza la condición de solar. Sin embargo, se admite que las obras de edificación sean simultáneas a las de urbanización o de reurbanización, si previamente se presta la garantía y se ejecutan los elementos de urbanización que sean determinados por reglamento.

2. Si para la edificación de suelo urbano es necesaria la reparcelación del suelo, ésta tiene que haber sido aprobada por acuerdo que haya ganado firmeza en vía administrativa.

3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se pueden hacer constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el Registro de la Propiedad. Si se transmiten fincas en curso de edificación, las personas compradoras tienen que asumir el cumplimiento de estas condiciones; igualmente, en las escrituras de obra nueva en construcción, las personas propietarias deben explicitar la asunción de dichas condiciones o bien acreditar que las han cumplido al declarar la obra concluida. En los dos casos, se debe incorporar a las escrituras correspondientes el testimonio de las licencias de obras y, si procede, de la parcelación urbanística, o bien el pronunciamiento municipal que la declare innecesaria.

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

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano tienen derecho a ejecutar o acabar las obras de urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar, y a edificar, bajo las condiciones establecidas por esta Ley y por el planeamiento urbanístico, los solares resultantes. Los propietarios o propietarias restan sujetos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal o bien por el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.

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

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

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deben ceder gratuitamente a la administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de los sectores sujetos a un plan de mejora urbana o de los polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el artículo 70.2.a, excepto en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

a) Que la totalidad del sector o polígono sea de titularidad de uno o varios promotores públicos o privados que tengan la condición de promotores sociales de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
b) Que sean sectores de uso residencial dominante.
c) Que más de la mitad del techo edificable esté destinado a vivienda de protección pública.

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

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

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

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

Primera. En suelo urbano, el ámbito de actuación es el del polígono de actuación urbanística o el sector del plan de mejora urbana, que pueden ser físicamente discontinuos.
Segunda. En suelo urbanizable delimitado, el ámbito de actuación es el sector del correspondiente plan parcial, que también puede ser físicamente discontinuo.

c) Ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que los terrenos sean comprendidos o en los que estén adscritos para la obtención del suelo.
d) Costear y, en su caso, ejecutar y ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, con el suelo correspondiente, todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que esta recabe por las dimensiones y las características específicas, sin perjuicio del derecho de recibir el reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a las empresas prestadoras de estos servicios, en los términos que establece la legislación aplicable. En estas infraestructuras se incluyen las de transporte público que sean necesarias como consecuencia de la movilidad generada por la actuación de que se trate. La participación en los costes de implantación de estas infraestructuras se determina de conformidad con la legislación sobre movilidad.
e) Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico.
f) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.
g) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como junta de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o bien lo imponga justificadamente el plan de ordenación urbanística o el programa de actuación urbanística, vinculándola objetivamente a la falta de consolidación del suelo o a la insuficiencia de la urbanización.

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

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

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

2 y 3. **(Derogados)**

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

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

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

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

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

c) En las actuaciones urbanísticas con reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública, el suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria se tiene que emplazar sobre la reserva mencionada, con la obligación de la Administración adjudicataria de construir las viviendas de protección pública en los plazos exigidos. Sin embargo, el emplazamiento sobre la reserva mencionada ha ser parcial cuando la Administración adjudicataria no disponga de recursos económicos suficientes para construir las viviendas, con la finalidad de poder hacerlo con los ingresos que obtenga por la enajenación del suelo de cesión obligatoria emplazado fuera de la reserva o con la sustitución de la obligación de ceder este suelo fuera de la reserva por su equivalente en techo ya construido de las viviendas mencionadas. Si procede, la parte de la cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico que recaiga sobre suelos que no forman parte de la reserva para viviendas de protección pública se integra en el patrimonio público de suelo y de vivienda con la expresa finalidad de destinar los ingresos obtenidos para su enajenación a la construcción de las mencionadas viviendas en los suelos de reserva cedidos.

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

a) Para transmitirlos a otra Administración titular de bienes y derechos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

b) Para permutarlos por otros terrenos equivalentes con la misma destinación que se tengan que integrar en el patrimonio público de suelo y de vivienda.

c) Cuando sea necesario destinarlos a viviendas para el realojamiento de los afectados por la actuación urbanística en régimen de propiedad privada.

4. Deben destinarse al régimen de alquiler, derecho de superficie u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad del suelo las viviendas de protección pública construidas sobre los terrenos de titularidad pública a que se refiere el apartado 3.

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

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

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

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

3. Está permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por los artículos 50, 50 bis y 51:

a) Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales.

b) Reconstruir y rehabilitar otras construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio y que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas o históricas.

c) Rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.

d) Reconstruir y rehabilitar construcciones agroforestales que sean del año 1956 o anteriores.

3 bis. Las construcciones a las que se refiere el apartado 3 deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo establecido en el artículo 50.2. De acuerdo con el correspondiente plan urbanístico, estas construcciones pueden reutilizarse para destinarlas a los siguientes usos:

a) De vivienda, cuando se trate de masías o casas rurales.
b) De vivienda con actividad económica de uso turístico en masías o casas rurales.
c) Hotelero, con exclusión de la modalidad de hotel apartamento.
d) De turismo rural.
e) Educación en el ocio.
f) De creación artística o de producción artesanal.
g) De ejercicio de profesiones liberales.
h) De restauración.
i) De equipamientos
j) De servicios comunitarios o corporativos.

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

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

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

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

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

c) Las infraestructuras de accesibilidad.

d) Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos y las otras instalaciones ambientales de interés público.

5. La autorización de las actuaciones específicas de interés público a qué se refiere el apartado 4 debe justificar debidamente que el ámbito de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, las actuaciones que se autoricen no tienen que disminuir de manera significativa la permeabilidad del suelo ni tienen que afectar de manera negativa a la conectividad territorial.

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

a) Las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, forestal, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre que estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.

b) Las construcciones destinadas 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 la actividad de camping y al aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda autorizados por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todos los casos la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. **(Anulado)**

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

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

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

b) Un estudio de impacto paisajístico.

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

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

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

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

g) Los otros informes que exija la legislación sectorial.

2. La aprobación previa de los proyectos a que se refiere el apartado 1 corresponde al ayuntamiento y la aprobación definitiva corresponde a la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que lo tiene que adoptar en el plazo de tres meses desde que se le presenta el expediente completo. En todos los casos, la resolución debe fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y minorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos y de los servicios y las infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, y también las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias, cuyo cumplimiento se debe garantizar adecuadamente. El proyecto se puede denegar, si procede, por los motivos que establecen los apartados 3 y 4 del artículo 87. La evaluación de impacto ambiental se tramita de acuerdo con la legislación sectorial específica, cuando es preceptiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Régimen de uso provisional del suelo

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

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

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

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

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

3. Solo pueden autorizarse como usos provisionales:

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

b) La prestación de servicios particulares a los ciudadanos.

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

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

e) La exhibición de anuncios publicitarios mediante paneles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO

Del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 55. *Tipos de planes urbanísticos.*

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

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

3. El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general. No obstante, los planes especiales urbanísticos pueden introducir en la ordenación del planeamiento urbanístico general modificaciones específicas necesarias para el cumplimiento de sus funciones en los términos regulados por los artículos 67 y 68. En el caso de los planes de mejora urbana, es de aplicación lo establecido por el artículo 70.4.

Artículo 56. *Planes directores urbanísticos.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Establecen la administración actuante y pueden fijar para la ejecución urbanística de las áreas cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las

circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora, incluida la modalidad por sectores de urbanización prioritaria sin que, en este último caso, haga falta la declaración previa correspondiente.

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

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

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

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

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

e) Especifican la administración actuante.

Artículo 57. *Planes de ordenación urbanística municipal.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A menos que el planeamiento territorial o director urbanístico determinen otra cosa, quedan exentos de esta obligación mínima los planes de ordenación urbanística municipal de los municipios que por su escasa complejidad urbanística solo distinguen entre suelo urbano y suelo no urbanizable.

Al menos la mitad de las reservas de suelo a que se refiere el presente artículo deben destinarse a viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento.

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

a) El techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en dichos sectores o polígonos.

b) El techo de los sectores con planeamiento urbanístico derivado y con proyecto de reparcelación o aprobados definitivamente de conformidad con el planeamiento anterior, en los que rigen las determinaciones del plan urbanístico derivado aprobado.

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

a) De vivienda de protección pública, en los términos regulados en el apartado 3 de este artículo y el apartado 3 de la disposición transitoria tercera.

b) De sistemas urbanísticos de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, en los términos regulados en los artículos 58.1.f, 5 y 7, 65.3 y 5, 70.7 y 8 y 100.

6. Las reservas para la construcción de viviendas de protección pública se tienen que emplazar evitando la concentración excesiva de este tipo de viviendas con el fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos en razón de su nivel de renta. Estas reservas tienen que atender a la diversidad de demanda de viviendas de diferentes dimensiones. El plan tiene que determinar la localización de estas reservas mediante la calificación de suelo de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado, o no consolidado no incluido en sectores de planeamiento derivado. En sectores en suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, el plan tiene que determinar el porcentaje de techo que el planeamiento derivado debe destinar a las reservas mencionadas. El planeamiento tiene que establecer los plazos para iniciar y para acabar la construcción de las viviendas.

7. La calificación del suelo que establezca el Plan de ordenación urbanística municipal o su planeamiento derivado para localizar las reservas a que se refiere el apartado 6 puede prever el destino total o parcial de la edificación a viviendas de protección pública. Este destino afecta tanto a los edificios plurifamiliares de nueva construcción, aunque conserven algún elemento arquitectónico de una edificación anterior, como los edificios plurifamiliares existentes en que se pretenda llevar a cabo obras de ampliación, de reforma general o de gran rehabilitación, u obras de ampliación o de incremento del número de viviendas, cuando dichas actuaciones edificatorias tengan por finalidad alojar mayoritariamente a nuevos residentes en las viviendas resultantes no reservadas a reubicación de realojados o para hacer efectivo el derecho de realojo de anteriores residentes o titulares.

Si la calificación del suelo permite diferentes usos, el planeamiento puede vincular el uso residencial a la condición que dichas actuaciones edificatorias destinen total o parcialmente la edificabilidad a viviendas de protección pública.

En todos los casos de destino parcial, si la calificación urbanística no concreta las unidades de vivienda sobre las que recae, el otorgamiento de la licencia de obras queda condicionado a la obtención de la calificación provisional de las viviendas con protección oficial y la primera ocupación de la edificación queda condicionada a la obtención de la calificación definitiva.

8. La calificación del suelo de vivienda de protección pública que establezca el planeamiento urbanístico tiene que concretar si se destina a la calificación genérica que permite el acceso a la vivienda en régimen de propiedad, arrendamiento u otro régimen de cesión del uso sin transmisión de la propiedad o a la calificación específica que permite sólo el acceso en régimen de arrendamiento. Es aplicable si ocurre lo que establece el artículo 57

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Definen el sistema general de espacios libres públicos, que debe responder, como mínimo, a la proporción de 20 m² por cada 100 m² de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.

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

g) **(Derogada)**

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

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

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

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

b) Asignan usos detallados para cada zona.

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

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

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

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

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

5. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los cuales delimiten sectores sujetos a un plan de mejora urbana, los planes de ordenación urbanística municipal fijan los índices de edificabilidad bruta, las densidades, los usos principales y compatibles, y los estándares para determinar las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos. Estos sectores pueden ser físicamente discontinuos.

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

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

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

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

b) Las intensidades máximas de los usos urbanísticos.

c) Las conexiones con las infraestructuras exteriores.

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

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

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

b) Regulan los parámetros básicos de las edificaciones admisibles.

c) **(Derogada).**

d) Contienen, si procede, el catálogo a que se refiere el artículo 50.2.

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 Territorio de Cataluña, debe requerir el ayuntamiento para que proceda, en los plazos que se fijen, a formular y tramitar la modificación o la revisión correspondiente del plan. En caso de incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos, el consejero o consejera tiene que someter al Gobierno la adopción de los acuerdos que procedan, de entre los regulados por el artículo 63.

4. Corresponde al Departamento 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 Territorio de Cataluña, y habiendo concedido audiencia a los entes locales interesados, puede suspender la vigencia de un plan de ordenación urbanística municipal, en la forma, en los plazos y con los efectos señalados por los artículos 73 y 74, en todo su ámbito o en parte de éste, y acordar su modificación o revisión.

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

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

4. Las facultades atribuidas al Gobierno por este artículo se aplican también en los supuestos a que se refiere el artículo 190.2 y a instancia de las corporaciones locales interesadas, también por razones justificadas de interés público.

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

Los planes de ordenación urbanística municipal, los programas de actuación urbanística municipal y las normas de planeamiento urbanístico pueden establecer, por razones de interés público, que la totalidad del suelo de cesión obligatoria y gratuita para sistemas

urbanísticos locales en cada sector de planeamiento parcial urbanístico sea aplicado a uno o más de uno de los destinos posibles, sin disminución final de la superficie de cada uno.

Artículo 65. *Planes parciales urbanísticos.*

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

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

a) Califican el suelo.

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

c) Señalan las alineaciones y las rasantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. En los sectores en que se admite tanto el uso residencial como otros usos, los estándares se computan independientemente en función de los diferentes usos si la zonificación establece la destinación concreta a cada uno de estos usos. Se deben aplicar, en todos los casos, las reservas que se establecen para el uso residencial cuando la regulación de la zona admite indistintamente usos residenciales y no residenciales.

6. Los ayuntamientos, con ocasión de la tramitación de un plan parcial urbanístico que precise las obras de urbanización básicas, o con ocasión de la tramitación del proyecto de urbanización, deben concretar las características del mobiliario urbano, el arbolado, el ajardinamiento, el pavimento de las aceras, el tipo de bordillos y de alumbrado y la

señalización, de acuerdo con las prescripciones municipales pertinentes, a fin de posibilitar la valoración y el costeo ulterior a cargo de las personas propietarias afectadas.

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

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

a) La memoria, y los estudios justificativos y complementarios.
b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, si procede, de detalle de la urbanización.
c) Las normas reguladoras de los parámetros de uso y de edificación del suelo.
d) La evaluación económica y financiera, que debe contener el estudio y justificación de su viabilidad y un informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.
e) El presupuesto de las obras y los servicios.
f) El plan de etapas.
g) La división poligonal, si procede.
h) La justificación que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.
i) La documentación medioambiental pertinente y, como mínimo, el informe medioambiental.
j) La justificación que se adecúa al programa de actuación urbanística municipal, si procede.

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

Artículo 67. *Planes especiales urbanísticos de desarrollo.*

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

a) La protección del medio rural y del medio natural.
b) La protección de bienes catalogados.
c) El desarrollo del sistema urbanístico de comunicaciones y sus zonas de protección.
d) El desarrollo del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios. Si el planeamiento urbanístico general no lo hace, pueden concretar el uso del equipamiento comunitario y la titularidad pública o privada.
e) El desarrollo del sistema urbanístico de espacios libres públicos.
f) La ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.
g) La identificación y la regulación de las masías, casas rurales y otras edificaciones a que se refieren los artículos 47.3 y 50.
h) Las actuaciones específicas en suelo no urbanizable a que se refiere el artículo 47.4.
i) La implantación de obras y usos relacionados con la actividad de camping y con el aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda previstos expresamente en el plan de ordenación urbanística municipal.
j) La implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.
k) Cualquier otra finalidad análoga.

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

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

Artículo 68. *Planes especiales urbanísticos autónomos.*

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

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

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

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

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

Artículo 70. *Planes de mejora urbana.*

1. Los planes de mejora urbana tienen por objeto:

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

b) En el suelo urbano consolidado, de completar o acabar la urbanización, en los términos señalados por la letra b del artículo 30, y regular la composición volumétrica y de fachadas.

2. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo la reforma interior, la remodelación urbana, la transformación de usos, la reurbanización o completar el tejido urbano pueden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 71. *Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales.*

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

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

Artículo 72. *Proyectos de urbanización.*

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

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

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

4. La documentación de los proyectos de urbanización debe comprender una memoria descriptiva de las características de las obras, el plano de situación debidamente referenciado y los planos de proyecto y de detalle, el pliego de prescripciones técnicas, las mediciones, los cuadros de precios, el presupuesto y el plan de etapas. Cuando el proyecto de urbanización comprende solamente las obras de urbanización básicas, debe establecer

unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio que los proyectos de urbanización complementarios los concreten.

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

CAPÍTULO II

Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Los avances a que se refiere el apartado 1 se presentan ante el órgano competente para la aprobación inicial y la aprobación provisional del plan parcial urbanístico que se

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

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

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

Sección segunda. Atribución de competencias sobre el planeamiento urbanístico

Subsección primera. Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico

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

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

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

3. Corresponde formular las normas de planeamiento urbanístico a el órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo, de oficio, en los supuestos especificados por los artículos 62 y 63, o a propuesta de los ayuntamientos.

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

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

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

b) Por el acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados.

c) Si falta el acuerdo unánime de los ayuntamientos afectados, por acuerdo del Gobierno, previo informe de la Comisión de Territorio de Cataluña y el posterior pronunciamiento favorable adoptado por dos terceras partes de los municipios afectados, si representan a la mayoría de la población, o por la mayoría de municipios, si representan a dos terceras partes de la población. Si el pronunciamiento municipal no se acredita ante el Gobierno en el plazo de dos meses a partir de la fecha del requerimiento, se entiende que es emitido en sentido favorable a la formulación.

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

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

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

5. Diversos ayuntamientos de una comarca pueden acordar, si carecen de programas de actuación urbanística municipal propios, o en sustitución de los que tengan, formular programas de actuación urbanística que abarquen la totalidad o una parte de la comarca, con el contenido y la documentación que regulan los artículos 60 y 61 para los programas de actuación urbanística municipal. El acuerdo de formulación de los programas debe concretar los puntos a que se refiere el apartado 2.

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

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

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

Artículo 78. *Formulación del planeamiento urbanístico derivado.*

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

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

Subsección segunda. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Los planes especiales urbanísticos autónomos a que se refiere el artículo 8. Si en el plazo de audiencia establecido por el artículo 85.8, el ayuntamiento afectado manifiesta disconformidad con el emplazamiento escogido para implantar una infraestructura o elemento de interés supramunicipal, salvo que dicho emplazamiento venga predeterminado

por una decisión del Gobierno, la resolución definitiva del expediente debe adoptarse previo informe del departamento competente por razón de la materia con el fin de ponderar los intereses públicos que concurren.

Artículo 80. *Competencias de las comisiones territoriales de urbanismo.*

Corresponde a las comisiones territoriales de urbanismo la aprobación definitiva de:

a) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal cuya aprobación definitiva no corresponda a la Comisión de Territorio de Cataluña.

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

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

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

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

Artículo 81. *Competencias de los ayuntamientos.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 82. *Plazos para la formulación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal deben formularse en el plazo que fije el planeamiento territorial, el plan director urbanístico o bien, en su defecto, a la Comisión de Territorio de Cataluña.

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

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

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

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

1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los planes directores urbanísticos corresponden a la Comisión de Territorio de Cataluña. En todos los casos, los ayuntamientos afectados deben ser consultados antes de la aprobación inicial, por el plazo de un mes, respecto a los objetivos y propósitos generales de la iniciativa.

2. Los planes directores urbanísticos deben ponerse a información pública por un plazo de un mes. Una vez acabado el plazo de información pública, los planes deben someterse, también por un mes, al trámite de información a los entes locales comprendidos en el ámbito territorial respectivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La aprobación inicial y la aprobación provisional de las normas de planeamiento urbanístico corresponden a la Comisión de Territorio de Cataluña 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 a a la Comisión de Territorio de Cataluña 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 Territorio de

Cataluña, y habiendo escuchado los entes locales afectados, a la Comisión de Territorio de Cataluña 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 de desarrollo y autónomos que tengan por objeto la implantación de sistemas urbanísticos de interés supramunicipal corresponden:

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

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

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

5. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan de ordenación urbanística municipal o de un plan urbanístico derivado, hay que solicitar un informe a los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales, los cuales lo tienen que emitir en el plazo de un mes, salvo que una disposición autorice uno más largo.

6. **(Derogado).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aprobación definitiva del expediente, éste se tiene que someter nuevamente a informe de la comisión territorial de urbanismo.

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

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

a) La coherencia con la planificación territorial, en cuanto a la cohesión territorial y a la organización correcta del desarrollo urbano.

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

c) La compatibilidad con el riesgo preexistente, de acuerdo con los indicadores de los riesgos geológicos y de protección civil disponibles.

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

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

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

a) La tramitación del planeamiento urbanístico.

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

c) La adecuación a la legislación sectorial y urbanística.

d) La interdicción de la arbitrariedad.

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

Artículo 88. *Entrega de la documentación de los 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. La Agencia Catalana del Agua debe emitir un informe sobre la solución de saneamiento propuesta en los proyectos de urbanización. En caso de adopción de la solución de saneamiento colectivo mediante las infraestructuras previstas en la planificación hidrológica, debe justificarse el pago de la correspondiente tasa por el acceso a las infraestructuras de saneamiento en alta antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

3. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados la aprobación definitiva de los cuales corresponda a los ayuntamientos o a los consejos comarcales, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la conclusión del periodo de información pública, siempre que se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos que sea preceptiva, y que haya transcurrido el plazo establecido por el artículo 87.1 o que la comisión territorial de urbanismo competente haya emitido el informe correspondiente.

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

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

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

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

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

Artículo 92. *Tipo de resoluciones definitivas sobre el planeamiento urbanístico.*

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

a) La aprobación pura y simple del planeamiento, o bien con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.

b) La suspensión total o parcial del trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias enmendables.

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

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

2. Los acuerdos de suspensión y de denegación a qué se refieren las letras b y c del apartado 1 adoptados por la Administración de la Generalidad sólo se pueden fundamentar en los motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística que especifican los apartados 2, 3 y 4 del artículo 87, aparte de la ponderación, respecto a la clasificación del suelo, de la trascendencia de los regímenes especiales de protección derivados del planeamiento territorial o de la legislación sectorial. En el caso de los planes parciales urbanísticos de delimitación, el acuerdo de denegación se puede fundamentar también en la falta de justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por los apartados 1.d, 1.e y 8 del artículo 58.

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

4. El órgano competente de la Administración de la Generalidad para la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico puede facultar a un órgano del departamento competente en la materia para dar conformidad al texto refundido o la documentación que cumpla las prescripciones señaladas en los acuerdos de aprobación definitiva y para ordenar la publicación del plan a efectos de la ejecutividad.

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

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

a) Se justifiquen la conveniencia y la oportunidad de la promoción.

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

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

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

Sección cuarta. Vigencia y revisión del planeamiento urbanístico

Artículo 94. *Vigencia indefinida del planeamiento urbanístico.*

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

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

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

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

3. La autorización pedida por las entidades locales afectadas a que se refiere el apartado 2 se entiende otorgada si transcurren tres meses desde que se presentó a trámite sin que se haya notificado la resolución.

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

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

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

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

a) En el caso de modificaciones de planes urbanísticos plurimunicipales cuya incidencia territorial quede limitada a un único término municipal, corresponde al ayuntamiento afectado por la modificación acordar su aprobación inicial y su aprobación provisional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 98. *Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos.*

1. La modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación. Los cambios propuestos de los terrenos calificados de equipamientos deportivos sólo pueden comportar que se ajuste la superficie cuando lo requiera el interés prevalente de su destino a espacio libre o zona verde.

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

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

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

5. La tramitación regulada por el apartado 2 no se aplica a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan de ordenación urbanística municipal, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteren la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 101. *Iniciativa privada en la formulación de planes urbanísticos.*

1. La iniciativa privada puede formular planes especiales urbanísticos, planes de mejora urbana y planes parciales urbanísticos de acuerdo con el planeamiento urbanístico general aplicable.

2. Las personas promotoras de los planes urbanísticos a que se refiere el apartado 1 tienen derecho, si lo autoriza el ayuntamiento con la finalidad de facilitar la redacción del planeamiento, a obtener los datos informativos necesarios de los organismos públicos y a ser beneficiarias de las ocupaciones temporales que hagan falta para la ejecución del plan, de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

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

Artículo 102. *Especificidades de los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada.*

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico

Sección primera. Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico

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

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

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

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

3 bis. Los ayuntamientos, en el plazo de dos meses a contar desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat, que debe incluir el envío de la documentación y los datos al Registro urbanístico de Cataluña para permitir la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman para facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes, garantizando el cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos. Por orden del consejero o consejera

competente en materia de urbanismo, deben establecerse los datos genéricos y específicos que los ayuntamientos deben enviar al Registro; el formato y el protocolo de envío de los datos y documentos asociados a los expedientes de planeamiento y de gestión urbanística, y la fecha en que debe ser operativo el sistema de funcionamiento establecido por el presente apartado.

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

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

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

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

2. Las administraciones públicas con competencias urbanísticas y las entidades urbanísticas especiales tienen que garantizar la consulta presencial y por medios telemáticos de los convenios urbanísticos que suscriben y tienen que enviar una copia al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en el plazo de un mes desde su aprobación, para que sean insertados en la sección de convenios urbanísticos del instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalidad. En los municipios de menos de cinco mil habitantes que no disponen de los medios técnicos necesarios, el acceso telemático al contenido de los convenios urbanísticos se puede hacer mediante la conexión con el instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalidad.

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

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

Artículo 105. *Certificados de régimen urbanístico.*

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

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

3. Los certificados de régimen urbanístico, en caso de que se refieran a fincas que no sean susceptibles de obtener licencia directamente, y también los informes a que hace referencia el artículo 75 tienen una vigencia de seis meses, y la alteración, dentro de este plazo, de las determinaciones y previsiones que se hagan constar en estos documentos,

puede dar derecho a las personas titulares del derecho de iniciativa a la indemnización de los gastos en que hayan incurrido por la elaboración de los proyectos que devengan inútiles.

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

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

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

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

4. **(Derogado).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Quedan fuera de ordenación con las limitaciones señaladas por los apartados 2 y 3, las construcciones, las instalaciones y los usos que, por razón de la aprobación del

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

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

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

4. Las construcciones e instalaciones que tengan un volumen de edificación disconforme con los parámetros imperativos de un nuevo planeamiento urbanístico, pero que no queden fuera de ordenación, se sujetan al siguiente régimen, siempre que no estén situadas en espacios naturales protegidos, en los que no pueden autorizarse estas actuaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección tercera. Legitimación de expropiaciones por razones urbanísticas

Artículo 109. *Legitimación de las expropiaciones.*

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

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

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

4. El coste de las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas se puede repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

5. El justiprecio de una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas puede ser constituido, si hay acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la administración expropiante o bien la persona beneficiaria de la expropiación tendrá que transmitir a la persona expropiada.

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

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

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

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

a) Como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento urbanístico en el marco de un polígono de actuación urbanística o de un sector de planeamiento urbanístico derivado, de acuerdo con lo que establecen los artículos 152 a 155.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 111. *Liberación de determinados bienes de las expropiaciones por razones urbanísticas.*

1. La administración actuante en una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas puede acordar la liberación justificada de determinados bienes, siempre y cuando no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que quede garantizada la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

Artículo 113. *Procedimiento de tasación conjunta.*

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

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

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

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

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

e) La aprobación definitiva del proyecto de tasación conjunta implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados. En consecuencia, el pago o el depósito del importe de la valoración establecida por el proyecto de tasación conjunta habilita para proceder a ocupar la finca, sin perjuicio de la valoración por el Jurado de Expropiación de Cataluña, si procede, y de la tramitación de los recursos que procedan respecto al justiprecio. La aprobación del documento que incorpora el acuerdo a que se refiere el artículo 109.5 también habilita para proceder a ocupar las fincas.

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

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

2. Si la administración que corresponda no inicia el expediente de expropiación en el plazo de dos años posteriores a la advertencia formulada de conformidad con el apartado 1, los titulares de los bienes pueden presentar la hoja de aprecio correspondiente, momento en que el expediente de expropiación se inicia por ministerio de la ley y al cual se entiende referida su valoración. Si transcurren tres meses sin que la administración acepte la valoración, los titulares de los bienes se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio, cuya resolución agota la vía administrativa. Una vez determinado el justiprecio debe pagarse la cantidad que resulte en el plazo máximo de seis meses. Esta cantidad devenga intereses por demora a favor de la persona expropiada desde el momento en que haya transcurrido el plazo mencionado y hasta que se haya pagado.

3. Las determinaciones del presente artículo se aplican también en el caso de terrenos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores de planeamiento urbanístico en que el sistema de actuación sea el de expropiación.

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

a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado.

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

c) Los terrenos sobre los que se ha obtenido la autorización para el uso o la obra provisionales, de acuerdo con el artículo 53.

d) Los terrenos donde haya construcciones o instalaciones en uso o susceptibles de ser utilizadas, ya sea para uso propio o para obtener un rendimiento económico.

e) Los terrenos reservados para sistemas generales que han de ser ejecutados mediante el correspondiente proyecto sectorial.

5. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda, para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio establecidos en los apartados 1 y 2 queda suspendido si los órganos competentes para la aprobación inicial de una figura de planeamiento urbanístico adoptan el acuerdo pertinente de conformidad con los artículos 73 y 74. En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también conlleva la de los procedimientos de aprecio instados ante el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con la condición segunda del apartado 2. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudan si transcurre el plazo de suspensión acordado sin que se haya producido la publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada. Si la publicación se realiza antes de que el Jurado de Expropiación de Cataluña fije el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determina su expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente debe manifestar estas circunstancias y ordenar el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.

CAPÍTULO IV

Valoraciones y supuestos indemnizatorios

Artículo 115. *Valoración del suelo y supuestos indemnizatorios.*

1. La valoración del suelo, y la de los otros bienes y derechos que la administración tenga que expropiar, se tienen que ajustar a lo que establezca la legislación aplicable en materia de suelo.

2. Los supuestos de indemnización por razones urbanísticas se regulan por la legislación que les sea aplicable y por esta Ley.

3. A efectos de las indemnizaciones establecidas por la legislación aplicable en el caso de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que impidan o alteren la facultad de participar en actuaciones de transformación urbanística, es necesario que los terrenos cuenten con planeamiento derivado en vigor, cuando este es necesario, y, en todo caso, con la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de reparcelación, cuando sea de aplicación este sistema de actuación. El plazo para desarrollar, ejecutar y patrimonializar los derechos urbanísticos se computa, en todo caso, desde la entrada en vigor del planeamiento urbanístico general o derivado que corresponda. Si no se han establecido expresamente plazos de ejecución o estos no están vinculados a la aprobación definitiva y entrada en vigor del planeamiento, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y revisiones no tienen carácter anticipado si han transcurrido tres años desde la entrada en vigor del planeamiento que prevea el desarrollo o desde que se haya establecido la

correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que la demora no sea imputable a la Administración.

4. Los plazos de ejecución son, en el caso de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, los establecidos por el plan de ordenación urbanística municipal o por el programa de actuación urbanística, y, en el caso de sectores sujetos a un plan derivado, los que determina este plan.

5. Los plazos de ejecución a que se refiere el apartado 4 comprenden los plazos de urbanización y también los de edificación, si el planeamiento los establece expresamente. En todo caso, el incumplimiento del plazo de urbanización no interrumpe el cómputo del plazo de edificación.

6. El reconocimiento por un instrumento de planeamiento urbanístico de usos y edificabilidades preexistentes no tiene en ningún caso la consideración de limitación o vinculación singular.

7. En los supuestos regulados por el artículo 73, se puede plantear la indemnización del coste de los proyectos y, si procede, se podrá solicitar el reintegro de las tasas municipales, si los proyectos se convierten en ineficaces, en todo o en parte, como consecuencia de las nuevas determinaciones que pueda contener el planeamiento urbanístico que se apruebe definitivamente.

TÍTULO CUARTO

De la gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 116. *Concepto de ejecución urbanística. Participación en el proceso de ejecución de los planes urbanísticos.*

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

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

3. La ejecución de los sistemas urbanísticos previstos en el plan de ordenación urbanística municipal puede llevarse a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan estén suficientemente detalladas; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan especial urbanístico de desarrollo. En el caso de sistemas urbanísticos establecidos mediante un plan especial urbanístico autónomo, este instrumento es suficiente para proceder a la ejecución urbanística.

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

5. La Administración de la Generalidad, los entes locales y las entidades urbanísticas especiales, en sus esferas de actuación respectivas y en el ejercicio de sus competencias, participan en el proceso de ejecución de los planes urbanísticos; las personas particulares participan bajo las diversas modalidades reguladas por esta Ley. El derecho de iniciativa de las personas particulares no propietarias en la ejecución del planeamiento se ejerce en los casos que la administración actuante opta, en el sistema de expropiación o en las modalidades de cooperación y por sectores de urbanización prioritaria del sistema de reparcelación, por gestionar indirectamente esta ejecución.

6. Las administraciones competentes en materia de ejecución urbanística efectúan el seguimiento de esta actividad, que tiene que considerar la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones objeto de ejecución, de acuerdo con lo que dispone la legislación que regula el régimen de organización y funcionamiento de estas administraciones. Este seguimiento puede tener los efectos propios de lo que prevé la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, cuando cumpla los requisitos que esta legislación establece.

Artículo 117. *Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.*

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

2. En todos los supuestos en que no sea precisa o no sea posible la delimitación de un polígono de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, se puede hacer la ejecución de manera puntual o aislada, especialmente en suelo urbano.

Artículo 118. *Polígonos de actuación urbanística.*

1. Los polígonos de actuación urbanística son los ámbitos territoriales mínimos para llevar a cabo la gestión urbanística integrada. Los sectores de planeamiento urbanístico derivado pueden constituir un único polígono de actuación urbanística o bien subdividirse en dos o más polígonos. Los sectores de planeamiento urbanístico derivado y los polígonos de actuación urbanística pueden ser físicamente discontinuos. Pueden concretarse por reglamento los supuestos de discontinuidad.

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

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

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

b) Que, dentro del mismo sector, estén equilibrados unos con respecto a los otros, respecto a los beneficios y las cargas, y permitan hacer un reparto equitativo; a tal efecto, se tiene que aplicar, si procede, lo que establece el artículo 93.b.

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

4. La delimitación de polígonos de actuación urbanística incluidos en un sector de planeamiento se puede efectuar por medio de las figuras del planeamiento urbanístico general o derivado, o bien sujetándose a los trámites fijados por el artículo 119.

5. En suelo urbano la delimitación de sectores sujetos a un plan de mejora urbana o de polígonos de actuación urbanística no incluidos en aquéllos se tiene que efectuar por medio del plan de ordenación urbanística municipal o del programa de actuación urbanística municipal, sin perjuicio de lo que establece el artículo 70.4.

6. La delimitación de polígonos de actuación urbanística que sea necesaria para la cesión de terrenos para calles y vías se puede efectuar de acuerdo con lo que dispone el artículo 119. La cesión se puede hacer mediante escritura pública otorgada por las personas propietarias, que la tienen que someter a la aceptación del ayuntamiento correspondiente.

Artículo 118 bis. *Infraestructuras comunes a varios polígonos de actuación urbanística.*

1. En caso de que la ejecución de varias actuaciones urbanísticas de gestión integrada requiera la ejecución previa o simultánea e íntegra de una infraestructura común a todas estas actuaciones, el planeamiento urbanístico general puede afectar los polígonos de actuación respectivos para garantizar su ejecución y repartir el coste de ejecución entre los

polígonos, incluido el coste de obtención del suelo correspondiente, en su caso. A tal fin, el planeamiento urbanístico general debe determinar la cuota de participación en el coste de ejecución que corresponde a cada polígono afectado en proporción al aprovechamiento urbanístico asignado a cada actuación urbanística. Pueden afectarse distintos polígonos de actuación urbanística a la ejecución de una infraestructura común en los siguientes supuestos:

a) Cuando los terrenos destinados estén parcialmente incluidos en los respectivos polígonos.

b) Fuera de los polígonos afectados, cuando la infraestructura sea necesaria para conectarlos con los sistemas urbanísticos generales o cuando, para atender a la demanda de servicios generada por las actuaciones mencionadas, sea necesario ampliar y reforzar una infraestructura existente.

2. Corresponde formular el proyecto de obras para la ejecución de una infraestructura común:

a) En el supuesto al que se refiere el apartado 1.a, a la Administración actuante o a las entidades urbanísticas colaboradoras que se hayan constituido para llevar a cabo la gestión integrada de las correspondientes actuaciones urbanísticas. En este supuesto, los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura se obtienen por la aportación de los propietarios a la reparcelación o, si no se ha iniciado la gestión integrada de la correspondiente actuación urbanística, por la ocupación directa o la expropiación.

b) En el supuesto al que se refiere el apartado 1.b, a la Administración pública o entidad privada que se convierta titular de la infraestructura. En este supuesto, los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura se obtienen por la expropiación.

3. Corresponde a la Administración o entidad que formule el proyecto de obras para la ejecución de una infraestructura común ejecutarlas a cargo de los propietarios.

4. La Administración actuante puede exigir el pago de anticipos, exigibles por la vía de apremio en caso de impago, a los propietarios de los terrenos incluidos en los polígonos afectados por la ejecución de una infraestructura común.

5. El coste de ejecución de una infraestructura común debe hacerse repercutir en los proyectos de reparcelación de cada polígono afectado como gasto de urbanización a cargo de los propietarios en proporción a la respectiva cuota de participación. En el supuesto de que no se hayan abonado anticipos, debe actualizarse la cuota a la fecha de aprobación inicial de los proyectos de reparcelación correspondientes a las actuaciones urbanísticas que inicien la gestión integrada con posterioridad a la ejecución de la infraestructura. Por acuerdo entre la correspondiente entidad urbanística colaboradora y la Administración o entidad que haya ejecutado la infraestructura puede efectuarse el pago de la cuota que corresponda mediante la adjudicación de solares resultantes de la reparcelación dentro del polígono afectado.

Artículo 119. *Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística.*

1. La tramitación regulada por este artículo rige los instrumentos de gestión urbanística siguientes:

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

b) Los estatutos y las bases de actuación, en la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación.

c) Los proyectos de reparcelación.

d) La determinación del sistema de actuación y de la modalidad de éste que no sean establecidos por los planes urbanísticos, y la modificación del sistema o de la modalidad, sean o no establecidos por los planes urbanísticos.

2. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que se refiere el apartado 1 se tiene que ajustar a las reglas siguientes:

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

b) La aprobación inicial se tiene que adoptar en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa.

c) El proyecto tiene que ser puesto a información pública por un plazo de un mes, dentro del cual se tiene que conceder audiencia a las personas interesadas, con citación personal.

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

e) Una vez aprobado definitivamente o acreditado el acto presunto, según lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, la administración debe ordenar su publicación y notificación reglamentarias y, si procede, la correspondiente formalización.

f) En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación de los estatutos y las bases de actuación, puede subrogarse la comisión territorial de urbanismo competente, a instancia de las personas particulares, una vez requerida la adopción del acuerdo correspondiente en el plazo de un mes.

g) Una vez aprobados definitivamente los proyectos de división poligonal, debe entregarse una copia diligenciada a la comisión territorial de urbanismo competente.

3. Si, en la tramitación de los instrumentos de gestión a que se refieren las letras b y c del apartado 1, se produce el acuerdo unánime de las personas propietarias afectadas, que tiene que constar en documento público, corresponde la aprobación definitiva a la administración actuante, que tiene que incorporar las enmiendas o las prescripciones que sean procedentes. En estos supuestos, se prescinde de la aprobación inicial y no es preciso ningún otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea al resto de las personas interesadas. El silencio administrativo positivo se produce, si procede, de acuerdo con la regla d del apartado 2, y en este caso el plazo se computa desde la presentación del expediente completo a la administración actuante.

4. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y las bases de actuación a que se refiere el apartado 1.b, la administración actuante debe adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de las juntas de compensación en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación completa. En caso contrario, se entiende que la aprobación ha sido otorgada por silencio administrativo positivo.

Artículo 120. *Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias y derecho de realojamiento.*

1. Los gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias comprenden los conceptos siguientes:

a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico y por los proyectos de urbanización a cargo del sector de planeamiento urbanístico o al polígono de actuación urbanística.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, de obras y de instalaciones que sean exigidos para la ejecución de los planes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo.

c) Las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso de actividades.

d) El coste de los anteproyectos, de los planes parciales urbanísticos y los planes de mejora urbana, de los proyectos de urbanización y de los instrumentos de gestión urbanística.

También son imputables los costes de redacción de las modificaciones puntuales del planeamiento general y de los planeamientos de desarrollo, promovidas por la Administración, que comporten un aumento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad o transformación de los usos establecidos con anterioridad. En los sectores de interés supramunicipal son imputables los costes de redacción de los planes directores urbanísticos y las correspondientes adaptaciones de los planeamientos generales de los municipios afectados por las determinaciones del plan director, así como los de los

posibles planes especiales urbanísticos, tanto autónomos como de desarrollo que sean necesarios para su desarrollo.

e) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística.

f) Los gastos de gestión, debidamente justificados, bajo los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

g) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo.

h) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojamiento, de acuerdo con lo que dispone el apartado 2.

2. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconoce el derecho de realojamiento a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico equivalente a una edificabilidad de uso residencial superior al doble de la superficie máxima establecida por dicha legislación.

3. Corresponde a la comunidad de reparcelación o bien, si procede, a la parte concesionaria de la gestión urbanística integrada, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento y de indemnizar a las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo dicho derecho.

4. Es preciso poner a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

5. Los gastos de urbanización se reparten entre las personas adjudicatarias de las fincas resultantes de la reparcelación en proporción al valor de éstas. Sin perjuicio de ello, se tienen que regular por reglamento los supuestos en que las personas propietarias tienen la consideración de adjudicatarias, a todos los efectos económicos y jurídicos reales derivados de la reparcelación.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación urbanística

Artículo 121. *Sistemas de actuación urbanística.*

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

a) De reparcelación.
b) De expropiación.

2. El sistema de reparcelación a que se refiere el apartado 1.a incluye las modalidades siguientes:

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

3. La administración competente, con ocasión de la aprobación del planeamiento urbanístico o, si procede, de la delimitación del polígono de actuación urbanística, y también en el supuesto regulado por el artículo 119.1.d, tiene que decidir el sistema de actuación urbanística y la modalidad que es preciso aplicar, en función de las necesidades, los medios económico-financieros con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las otras circunstancias que concurran.

4. Para los polígonos de actuación urbanística de iniciativa particular debe determinarse el sistema de reparcelación, en las modalidades de compensación básica o de compensación por concertación.

Artículo 122. *Obligación de pago de los gastos de urbanización y medidas en caso de incumplimiento.*

1. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, las personas propietarias tienen la obligación de pagar los gastos de urbanización, obligación que se puede cumplir mediante la cesión de terrenos edificables, situados dentro o fuera del polígono de actuación, excepto en el supuesto a que se refiere el artículo 147.2.

2. En el sistema de reparcelación, el proyecto de reparcelación puede determinar, como alternativa a la expropiación de las fincas de las personas propietarias no adheridas a la junta de compensación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono de actuación, respetando el principio de no discriminación. En las modalidades de compensación básica y de compensación por concertación, el proyecto debe contener la propuesta de adjudicación de las fincas que resulten a la entidad urbanística colaboradora correspondiente o bien, si es parte integrante, a la empresa urbanizadora; en la modalidad de cooperación, la propuesta de adjudicación se hace a favor de la administración actuante o bien, si procede, de los concesionarios o concesionarias de la gestión urbanística integrada.

3. En el sistema de actuación por reparcelación, la administración actuante o la entidad urbanística colaboradora que esté definitivamente constituida pueden:

a) Exigir a las personas propietarias afectadas pagos por adelantado de las cuotas que les correspondan de los gastos de urbanización. Si la actuación se ejecuta por fases, pueden exigirse pagos por adelantado específicos a los propietarios afectados por la fase que se ejecute. En el caso de actuación por reparcelación en supuestos de compensación, es necesario que la entidad urbanística colaboradora esté definitivamente constituida.

b) Aplazar o fraccionar, a solicitud de la persona propietaria afectada, los pagos exigidos en concepto de gastos de urbanización, en las condiciones y los plazos y con las garantías que considere exigibles. No pueden aplicarse en ningún caso tipos de interés a los pagos aplazados o fraccionados superiores al tipo de interés legal del dinero vigente en cada ejercicio del aplazamiento.

4. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si se incumple la obligación de satisfacer las cuotas de urbanización, o bien la de edificar, en caso de que el planeamiento urbanístico la determine, la administración, una vez declarado el incumplimiento, puede expropiar los terrenos de que se trate, y pueden ser personas beneficiarias de la expropiación la administración actuante, si no tiene competencia expropiatoria, la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada, la junta de compensación o, en la modalidad de compensación por concertación, la entidad urbanística colaboradora correspondiente.

5. En el sistema de actuación por reparcelación, si las personas propietarias afectadas incumplen la obligación de pagar los correspondientes gastos de urbanización, incluidas los de conservación de las obras de urbanización que sean procedentes, la administración urbanística competente puede ordenar la ejecución forzosa de las obligaciones incumplidas mediante el apremio sobre el patrimonio de las personas deudoras.

La exigibilidad del cobro de los gastos de urbanización prescribe a los tres años de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.texto

Artículo 123. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las juntas de compensación, las asociaciones administrativas de cooperación, las juntas de conservación, y las previstas en el artículo 138.4. Todas estas entidades se constituyen mediante documento público y adquieren personalidad jurídica al hacer la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo.

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

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con una vigencia que establezca el documento público de constitución, que puede llegar a ser de tres años, con la finalidad de formular la documentación e instar a efectuar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar su constitución definitiva.

4. Una vez constituida una junta de compensación o la entidad urbanística colaboradora correspondiente en la modalidad de compensación por concertación, ésta puede someter al ayuntamiento correspondiente el reparto entre las personas propietarias, en proporción a la superficie de cada propiedad, de los gastos previstos para la formulación de los proyectos de reparcelación y de urbanización. La tramitación de la propuesta debe ajustarse a los trámites establecidos por el artículo 119. Todas las personas propietarias tienen la obligación de pagar las cuotas liquidadas en el plazo que sea establecido, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, y se puede aplicar, en caso de incumplimiento, la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección primera. Reparcelación

Artículo 124. *Objeto de la reparcelación.*

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

2. En virtud de la reparcelación, y una vez hecha, en su caso, la agrupación de las fincas afectadas, se adjudican:

a) Las parcelas con aprovechamiento privado resultantes:

1.º A las personas propietarias en proporción a sus respectivos derechos.

2.º A la administración actuante, las que le correspondan por razón de la cesión obligatoria y gratuita de suelo para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.

3.º A la administración actuante o a la entidad urbanística colaboradora, según si la modalidad de la reparcelación es o no por cooperación, las que el proyecto de reparcelación reserve para pagar los gastos de urbanización, para destinar el producto obtenido por la venta a terceros de las parcelas adjudicadas, o a la empresa que ejecute las obras de urbanización en concepto de pago en especie, total o parcial.

b) Los suelos destinados a sistemas urbanísticos de titularidad pública de cesión obligatoria y gratuita, a las administraciones públicas que deben convertirse en titulares de las infraestructuras relativas a estos sistemas. En caso de que la administración titular de la infraestructura no esté determinada, la adjudicación del suelo se efectúa en el municipio en que se actúa, a título de fiduciario, con la obligación de transmitirlo a la administración pública que deba convertirse en titular de la infraestructura, antes de su implantación.

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

4. Deben regularse por reglamento los requisitos y la tramitación de los proyectos de reparcelación económica, los de reparcelación voluntaria, los de regularización de fincas y los de reparcelación que afecten una única persona propietaria o diversas en proindiviso, y también los supuestos en que la reparcelación es innecesaria.

Artículo 125. *Inicio del expediente de reparcelación.*

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

2. A partir del inicio del expediente de reparcelación, y mientras no se inicien los trámites para la aprobación del proyecto de reparcelación, los terrenos afectados se sujetan al régimen de usos y obras provisionales. En cuanto a las edificaciones existentes implantadas legalmente, además de las obras de intervención relativas a la demolición de edificios que no estén protegidos por sus valores o características específicas, se pueden ejecutar las siguientes obras de intervención:

a) Si la actuación urbanística no requiere su derribo, las obras de intervención necesarias para conservar las edificaciones en las condiciones exigidas por las leyes para que sirvan de apoyo al uso al que se destinan o para condicionarlas con el fin de destinarlas a un uso provisional admitido.

b) Si la actuación urbanística requiere o puede requerir su derribo, las obras de intervención amparadas en el régimen de usos y obras provisionales y de fuera de ordenación.

3. El inicio de los trámites para la aprobación del proyecto de reparcelación comporta la suspensión automática del otorgamiento de cualquier licencia urbanística en el ámbito del polígono de actuación urbanística hasta la firmeza de la aprobación definitiva del citado proyecto.

Artículo 126. *Criterios de los proyectos de reparcelación.*

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

a) El derecho de las personas propietarias, si no hay acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación urbanística. Sin embargo, si se trata de polígonos discontinuos hay que tener en consideración su localización relativa, con vistas a la correspondiente ponderación de valor.

b) Las fincas resultantes se valoran de la manera que deciden por unanimidad las personas propietarias afectadas, bajo criterios objetivos y generales para todo el polígono de actuación urbanística y en función del aprovechamiento urbanístico que le atribuye el planeamiento urbanístico, o bien, si no hay acuerdo, se valoran sujetándose a los criterios de la legislación aplicable en materia de suelo. En cualquier caso, la valoración de las parcelas resultantes tiene que tener en cuenta las reglas de ponderación establecidas por el artículo 37.5.

c) Se debe procurar que las parcelas resultantes que se adjudiquen estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares, sin perjuicio que, si ello no es posible, se aplique la ponderación de valores pertinente.

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

e) Las diferencias de adjudicación tienen que ser objeto de compensación económica entre las personas interesadas, cuyo valor debe fijarse ateniéndose al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiera sido posible.

f) Las plantaciones, las obras, las edificaciones, las instalaciones y las mejoras que no se puedan conservar se valoran con independencia del suelo, y se debe satisfacer el importe a las personas propietarias interesadas con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El proyecto tiene que justificar los casos en que los gastos necesarios para dejar los terrenos libres y preparados para hacer la urbanización son únicamente a cargo de las personas propietarias, de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento.

g) Deben adjudicarse como fincas independientes las superficies que cumplan los requisitos de parcela mínima edificable y que tengan la configuración y las características adecuadas para edificar conforme al planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo que establece el apartado 3. El suelo que no se ajuste a los requisitos mencionados también se puede adjudicar como finca independiente, a instancia de las personas interesadas, si se consigue formar una parcela mínima edificable al agruparla con otra finca limítrofe, externa al ámbito de reparcelación y de una calificación igual o compatible.

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

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

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

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

a) En el caso de que hayan sido obtenidos por expropiación, por razón de haberse avanzado la obtención de acuerdo con lo que dispone el artículo 34.7.

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

c) En el caso de superficies de dominio público por determinación de la legislación sectorial, únicamente si cumplen lo que establecen las letras a o b y, además, experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar, de forma que éste prevea la compatibilidad del mantenimiento de la afectación al dominio público sectorial con el establecimiento de usos urbanísticos mediante la correspondiente calificación de zonas o sistemas.

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

Artículo 127. *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

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

a) La transmisión del derecho de propiedad entre el o la titular cedente y la Administración pública cesionaria de los suelos de cesión obligatoria o, en el supuesto previsto en el segundo punto del artículo 124.2.b), la transferencia del suelo destinado a sistema urbanístico al municipio en que se actúa a título de fiduciario, con la obligación de transmitirlo a la administración pública que haya de convertirse en titular de la infraestructura, antes de su implantación.

b) La afectación con efectos de garantía real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.

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

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

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

Artículo 128. *Certificación de los proyectos de reparcelación.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación tiene que expedir una certificación, de acuerdo con lo que establece la legislación hipotecaria, de cara a la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

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

3. Las certificaciones del acuerdo de aprobación a que se refieren los apartados 1 y 2 deben incluir la especificación de que la aprobación definitiva ha sido notificada a todas las personas titulares interesadas. En el supuesto de que haya que satisfacer indemnizaciones por la extinción de derechos de propiedad sobre las fincas aportadas a personas que, por la escasa cuantía de sus derechos, no resulten adjudicatarias de fincas, la certificación debe acompañarse con la acreditación del pago o de la consignación de estas indemnizaciones.

Artículo 129. *Comunidad de reparcelación y personas interesadas.*

1. Integran la comunidad de reparcelación todas las personas propietarias de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios o propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las personas titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que se personen en el procedimiento y acrediten esta condición.

Sección segunda. Modalidad de compensación básica

Artículo 130. *Iniciativa y obligaciones.*

1. En la modalidad de compensación básica, los propietarios o propietarias aportan los terrenos de cesión obligatoria, ejecutan a su cargo la urbanización, en los términos y con las condiciones que sean determinados por el planeamiento urbanístico, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

2. La constitución de la junta de compensación a que se refiere el apartado 1 no es obligada en los supuestos siguientes:

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

b) Si lo acuerda el ayuntamiento correspondiente, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación establecidos por reglamento. No obstante, pueden constituir en cualquier momento una junta de compensación.

3. La iniciativa de la modalidad de compensación básica corresponde a los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total del polígono de actuación urbanística.

4. Las personas propietarias de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación que no hayan promovido el sistema se pueden adherir con igualdad de derechos y deberes a la junta de compensación que se constituya. Si no se incorporan, la junta de compensación puede solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, en cuyo caso disfrutará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de las mencionadas fincas a favor suyo, de acuerdo con lo que establece el artículo 156, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

5. En la modalidad de compensación básica, se pueden incorporar también a la junta de compensación, además de las personas propietarias, los promotores o las promotoras y las empresas urbanizadoras que deban participar con la parte propietaria en la gestión del polígono de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y las condiciones que sean establecidos por los estatutos y por las bases de actuación.

6. La junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus

fines. En todo caso, en el órgano rector de la junta debe haber un o una representante de la administración actuante.

Artículo 131. *Liberación de obligaciones.*

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

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

3. La disolución de una junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, se puede acordar si:

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

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

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

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

5. En el supuesto regulado por este artículo, si la conservación de las obras y de las instalaciones de la urbanización es obligatoria, el ayuntamiento puede acordar de oficio, a partir del momento que le son entregadas, la constitución de una entidad urbanística de conservación, que sustituye la persona propietaria única inicial o la junta de compensación respecto a la obligación de conservación. Al terminar el plazo obligatorio de conservación, se tiene que repetir el procedimiento de entrega y recepción de las obras y las instalaciones de la urbanización por la administración competente.

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

Artículo 132. *Potestades de las juntas de compensación sobre las fincas.*

1. En la modalidad de compensación básica, la incorporación de los propietarios o propietarias a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispongan lo contrario, la transmisión a la junta de los inmuebles que sean afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a esta modalidad. La afectación tiene que constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. En la modalidad de compensación básica, las juntas de compensación actúan como fiduciarias, con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenecen a las personas propietarias adheridas a la junta, sin ninguna limitación más que las que sean establecidas por los estatutos.

Artículo 133. *Responsabilidades de las juntas de compensación. Vía de apremio y expropiación.*

1. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación es directamente responsable, ante el ayuntamiento correspondiente, de la urbanización completa del sector

de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística y, si se establece expresamente, de la edificación de los solares resultantes.

2. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación puede solicitar al ayuntamiento competente la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la junta por sus personas miembros.

3. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación es la beneficiaria de las expropiaciones que solicite al ayuntamiento por razón del incumplimiento, tanto por las personas miembros de la junta como por las personas propietarias que no se hayan adherido, de las obligaciones y las cargas impuestas por esta Ley y por el planeamiento urbanístico.

Artículo 134. *Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.*

1. Todas las fincas incluidas dentro de un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación, en la modalidad de compensación básica, quedan afectadas con carácter de garantía real al cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley inherentes a dicha modalidad, aunque sus propietarios o propietarias no se hayan adherido a la junta de compensación. La afectación tiene que constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

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

3. Todos los propietarios o propietarias a que se refiere el apartado 2 integran la comunidad de reparcelación, incluidos los que no se hayan adherido a la junta de compensación, sin perjuicio de la facultad de la junta de solicitar la expropiación de las fincas de estos últimos.

4. Las cuotas de urbanización, en un proyecto de reparcelación sometido a la modalidad de compensación básica, se fijan en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto, de acuerdo con lo que establece el artículo 120.5. Las cuotas de urbanización que correspondan a las personas propietarias no adheridas, una vez aprobadas por el ayuntamiento, a propuesta de la junta de compensación, son gestionadas como las derivadas de la modalidad de cooperación, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 122.2.

5. Con relación a las cuotas de urbanización a que se refiere el apartado 4, se puede acordar el pago de anticipos, tanto a cargo de las personas miembros de la junta de compensación como a cargo de los propietarios o propietarias que no se hayan adherido.

6. La ejecución de un polígono de actuación urbanística por reparcelación sometida a la modalidad de compensación básica no excluye la posibilidad, hasta que la junta de compensación no haya formulado el proyecto de reparcelación, de concertar con el ayuntamiento correspondiente la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo que dispone la sección tercera.

Sección tercera. Modalidad de compensación por concertación

Artículo 135. *Iniciativa.*

1. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación, corresponde a los propietarios o propietarias que hayan concertado con el ayuntamiento su gestión urbanística integrada, en los términos establecidos por esta Ley.

2. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación, corresponde a los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 25% de la superficie total del polígono de actuación urbanística de que se trate.

3. La determinación del sistema de actuación por reparcelación, en la modalidad de compensación básica, posibilita, directamente, la iniciativa en que hace referencia el apartado 2, sin necesidad de tramitar la modificación de la modalidad.

Artículo 136. *Formalización y publicidad de la iniciativa.*

1. La iniciativa en que hace referencia el artículo 135.2 debe formalizarse por escrito ante la administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases.

2. El proyecto de bases a que hace referencia el apartado 1 debe especificar los documentos que las personas propietarias que han de realizar la ejecución urbanística deben redactar, los criterios de reparcelación, las obras que se tienen que ejecutar, el plazo de ejecución de las obras, las facultades de vigilancia que corresponden a la Administración, los factores que deben determinar la fijación de los precios de venta de los solares resultantes, los deberes de conservación y mantenimiento, las penalizaciones por incumplimiento, los supuestos de resolución y de caducidad, las garantías y los compromisos necesarios para ejecutar el plan y otras circunstancias exigibles por reglamento. El proyecto de bases debe incluir expresamente como causa de extinción de la concertación el hecho que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación solo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a.

3. Las condiciones del proyecto de bases a que hace referencia el apartado 1 deben favorecer los aspectos que contribuyan al abaratamiento del suelo urbanizado resultante.

4. El proyecto de bases a que hace referencia el apartado 1 debe contener los avances que sean necesarios de los documentos especificados por el artículo 138.1, y también un avance del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización y de la repercusión de su coste en el valor de los terrenos edificables.

5. La iniciativa a que hace referencia el artículo 135.2 debe ser sometida a información pública, junto con el proyecto de bases, por un plazo mínimo de un mes, y simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal, con la advertencia de las especificidades de la modalidad de compensación por concertación y, si procede, de los efectos expropiatorios que puede comportar. Dentro de este plazo, las personas propietarias se pueden comprometer, con las garantías que sean exigidas por reglamento, a participar en la ejecución del planeamiento y, en caso de que las bases no prevean expresamente la aplicación de lo que establece el artículo 122.2, pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización con terrenos.

Artículo 137. *Concertación de la gestión urbanística integrada.*

1. Una vez expirado el plazo de información pública regulado por el artículo 136 sin que se hayan presentado otras iniciativas en competencia, la administración actuante, en el plazo de un mes, debe pronunciarse sobre la iniciativa presentada y sobre las bases que ésta incorpora.

2. En el supuesto a que hace referencia el apartado 1, las bases pueden ser objeto de aprobación, de denegación o, cuando la administración actuante considere necesario añadirle prescripciones para garantizar la mejor ejecución del planeamiento, de suspensión de la aprobación. En este último caso, los propietarios o propietarias que han presentado la iniciativa tienen un plazo de dos meses para presentar las bases corregidas. En caso contrario, se entiende que desisten de la iniciativa.

3. Es causa de denegación de la iniciativa el hecho de que, dentro del plazo de audiencia, los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie del polígono de actuación urbanística promuevan la modalidad de compensación básica, con las garantías que sean exigidas por reglamento.

4. En el supuesto a que hace referencia el apartado 1, una vez aprobadas las bases de la concertación, las personas propietarias que han ejercido la iniciativa tienen que llevar a cabo la gestión urbanística integrada del polígono de actuación urbanística de acuerdo con dichas bases.

5. Cuando los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 25% de la superficie total del polígono de actuación urbanística de que se trate presenten otras iniciativas en competencia en el trámite de información pública y audiencia, el

ayuntamiento debe decidir quién debe llevar a cabo la gestión urbanística integrada, por concurso entre quienes hayan formulado las iniciativas.

Artículo 138. *Obligaciones de las personas propietarias que tienen a su cargo la ejecución del polígono de actuación urbanística.*

1. Las personas propietarias que han concertado la gestión urbanística integrada deben redactar, en todos los casos, el proyecto de reparcelación. La concertación puede incluir también la obligación de redactar la correspondiente figura de planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización.

2. Las personas propietarias a que hace referencia el apartado 1, si no se aplica lo que establece el artículo 122.2, tienen la condición de beneficiarios o beneficiarias de la expropiación de los terrenos de los propietarios o propietarias que no cumplan sus obligaciones. En este caso, les corresponde la redacción del proyecto de tasación conjunta.

3. Corresponde a las personas propietarias a que hace referencia el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización. Su retribución puede consistir en terrenos edificables o en solares, de acuerdo con lo que establecen los apartados 1 y 2 del artículo 122.

4. Las personas propietarias que han concertado la gestión urbanística integrada actúan como entidad urbanística colaboradora de acuerdo con la forma organizativa que se establezca por reglamento.

Sección cuarta. Modalidad de cooperación

Artículo 139. *Concepto.*

1. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita. La administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a dichas personas propietarias, de acuerdo con lo que establece el artículo 120. Asimismo, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 122.2, les puede exigir el pago de anticipos y, en caso de impago de éstos y de las cuotas de urbanización acordadas, les puede aplicar la vía de apremio.

2. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias pueden, a iniciativa propia o por acuerdo del ayuntamiento, constituir asociaciones administrativas, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización y de redactar el proyecto de reparcelación.

Artículo 140. *Iniciativa del proyecto de reparcelación.*

1. Corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

a) Los propietarios o propietarias de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono de actuación urbanística.

b) La asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida, dentro del plazo que establece la letra a.

c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguna de las personas propietarias afectadas, si ni éstas ni la asociación administrativa de cooperación no han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto, y habiéndose apreciado defectos, no los enmiendan dentro del plazo que se les conceda.

2. En el supuesto a que se refiere el artículo 141, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde a la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 141. *Posibilidad de concesión de la gestión urbanística integrada.*

1. La modalidad de cooperación puede desarrollarse mediante la concesión de la ejecución urbanística integrada. A tal efecto, la administración actuante tiene que someter a información pública las características básicas de esta modalidad, por un plazo de un mes, con notificación individual a las personas propietarias afectadas, y debe incorporar el proyecto de las bases que tienen que regir la contratación. En este plazo, las personas

propietarias pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. El proyecto de bases a que se refiere el apartado 1 tiene que especificar todos los aspectos que establece el artículo 136.2, incluida la referencia expresa, en este caso como causa de extinción de la concesión, al hecho que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación sólo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a

3. Si no se aplica lo que establece el artículo 122.2, la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de los propietarios o propietarias que dentro del plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento, su compromiso de participar en la ejecución y las de los que incumplan ulteriormente sus obligaciones de pago de las cuotas de urbanización.

4. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 debe formular el proyecto de tasación conjunta, si procede, y el proyecto de reparcelación. La concesión puede incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento derivado que sea necesaria y el proyecto de urbanización.

5. Corresponde a la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización.

Sección quinta. Sectores de urbanización prioritaria

Artículo 142. *Concepto e iniciativa.*

1. Se entiende por sectores de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado para cualquier uso que son objeto de la declaración correspondiente por la administración competente. La actuación urbanizadora inmediata en estos sectores se justifica o bien por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico o demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, o bien, si procede, de acuerdo con el planeamiento territorial.

2. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe ser acordada por las comisiones territoriales de urbanismo, a propuesta de las corporaciones municipales interesadas o, con el informe favorable del ayuntamiento correspondiente, de la Dirección General de Urbanismo. Los ayuntamientos que tengan un plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal pueden también acordar la declaración de sector de urbanización prioritaria, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento general, previo informe de la Dirección General de Urbanismo.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe determinar la administración actuante que tiene que formular los proyectos pertinentes, tramitar y aprobar los instrumentos de gestión, percibir las cesiones de terrenos con aprovechamiento, tramitar y aprobar los expedientes de expropiación y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, y aplicar, si procede, la vía de apremio.

4. Las propuestas de declaración de sector de urbanización prioritaria deben ser puestas a información pública por un plazo de un mes.

Artículo 143. *Documentación y publicidad de la declaración de sector de urbanización prioritaria.*

1. La documentación del expediente de declaración de sector de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector de urbanización prioritaria debe notificarse a las personas propietarias de las fincas que sean incluidas, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, y también de la aplicabilidad de la vía de apremio.

3. El acuerdo a que se refiere el apartado 2 se debe hacer constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

Artículo 144. *Efectos de la declaración de sector de urbanización prioritaria.*

1. La declaración de sector de urbanización prioritaria tiene por efecto específico la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley, comporta la obligación y el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento o del proyecto de urbanización, según corresponda, y también comporta la obligación de la edificación de los solares resultantes, de acuerdo con lo que establece el artículo 149.

2. En caso de declaración de un sector de urbanización prioritaria, la aprobación inicial del planeamiento derivado que sea preciso y, si procede, del proyecto de urbanización, así como la redacción del proyecto de urbanización complementario, se tienen que producir en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el boletín oficial correspondiente. Las obras de urbanización complementarias deben ejecutarse en el plazo que establezca el planeamiento derivado o el mismo proyecto de urbanización complementario.

Artículo 145. *Sistema de actuación urbanística y ámbito de referencia.*

1. En un sector de urbanización prioritaria, el sistema de actuación urbanística debe ser el de reparcelación por cooperación. La administración actuante debe formular de oficio el proyecto de reparcelación, que se tiene que aprobar definitivamente dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del planeamiento derivado, o bien, si el planeamiento había sido aprobado antes, dentro del año siguiente a la publicación del acuerdo de declaración del sector, y que puede contener las determinaciones que establece el artículo 122.2.

2. Cada sector de urbanización prioritaria constituye un único polígono de actuación urbanística.

Artículo 146. *Medidas en caso de incumplimiento.*

1. La administración actuante puede redactar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, un proyecto de tasación conjunta referido a los terrenos que sean incluidos en él y a los bienes y los derechos diferentes del suelo que graven o se refieran a cada finca, con indicación de los que sean presumiblemente incompatibles con su destinación urbanística. El proyecto de tasación conjunta debe tramitarse de acuerdo con lo que establece el artículo 113.

2. Las valoraciones contenidas en el proyecto de tasación conjunta a que se refiere el apartado 1, con las modificaciones que sean introducidas, si procede, en virtud de resolución del Jurado de Expropiación de Cataluña o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y los derechos, a efectos de la expropiación o la enajenación forzosa. El proyecto de reparcelación debe fundamentarse en las mencionadas valoraciones.

3. La certificación de los datos del proyecto de tasación conjunta a que se refiere el apartado 1 corresponde a la administración actuante.

4. Los efectos expropiatorios del proyecto de tasación conjunta a que se refiere el apartado 1 operan a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 147. *Pago del coste de las obras por adelantado y mediante solares.*

1. Las personas propietarias, las empresas o los organismos obligados a costear las obras de urbanización de un sector de urbanización prioritaria tienen que pagarlas por adelantado en el plazo de un mes desde el requerimiento pertinente.

2. En el caso de que el pago por adelantado a que se refiere el apartado 1 sea hecho voluntariamente mediante solares, éstos tienen que estar situados dentro del mismo sector de urbanización, y, si no hay acuerdo, hay que atenerse a las normas de la legislación aplicable en materia de suelo. El valor de la urbanización debe ser el que sea determinado

en el expediente, según el coste de las obras de urbanización básicas y de las restantes, de acuerdo con el planeamiento derivado y con los proyectos de urbanización.

Artículo 148. *Plazos de ejecución de la obra de urbanización básica.*

La declaración de sector de urbanización prioritaria puede modificar, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas por el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar las obras de urbanización básicas. La administración competente para aprobar la declaración puede acordar prorrogar este plazo.

Artículo 149. *Plazos de edificación.*

1. Las obras de edificación de un sector de urbanización prioritaria deben iniciarse en un plazo máximo de tres años desde la finalización de las obras de urbanización básica, una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación.

2. La licencia de edificación de un sector de urbanización prioritaria se otorga, si es preciso, condicionada a la prestación de las garantías sobre las cuotas de urbanización que correspondan y a las otras condiciones que sean establecidas por reglamento, y tiene que fijar el plazo de finalización de las obras de edificación.

Artículo 150. *Declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar o de edificar.*

1. Procede declarar el incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de edificar que corresponden a las personas propietarias si éstas no depositan las cantidades requeridas para costear las obras o incumplen los plazos establecidos para la edificación, respectivamente. En el primer supuesto, corresponde hacer la declaración a la administración actuante, una vez certificado el descubierto; en el segundo supuesto, corresponde hacerla al ayuntamiento competente o bien, por subrogación, una vez requerido el ayuntamiento, a la Dirección General de Urbanismo.

2. También procede declarar el incumplimiento de la obligación de urbanizar a qué se refiere el apartado 1 si la administración actuante no ejecuta las obras de urbanización básica en los plazos establecidos. Si dicha administración es el ayuntamiento, corresponde acordar la declaración de incumplimiento a la comisión territorial de urbanismo competente, una vez hecho el requerimiento pertinente. En este caso, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas se subroga en la ejecución de la urbanización y la lleva a cabo mediante el Instituto Catalán del Suelo.

Artículo 151. *Efectos de la declaración de incumplimiento.*

1. La declaración de incumplimiento de los deberes de las personas propietarias regulada por el artículo 150 comporta la aplicabilidad de la vía de apremio y legitima la administración para expropiar los terrenos según el valor que sea determinado en virtud del artículo 146.2.

2. Si en el plazo de dos meses desde la declaración de incumplimiento a que se refiere el apartado 1 la administración no ha optado por la expropiación, debe iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa, de conformidad con la valoración mencionada en dicho apartado 1. La enajenación se debe hacer por subasta o concurso público y se puede convocar con carácter restringido entre las personas propietarias afectadas y las empresas urbanizadoras que operen en el mismo sector de urbanización que estén al corriente de sus obligaciones urbanísticas.

3. La persona adjudicataria de la licitación pública a que se refiere el apartado 2 debe abonar los gastos de urbanización y tiene que iniciar las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, la administración competente tiene que acordar la expropiación de la finca de que se trate.

4. La administración actuante en un sector de urbanización prioritaria tiene la condición de beneficiaria de las expropiaciones acordadas en virtud de este artículo.

CAPÍTULO IV

Sistema de actuación urbanística por expropiación

Artículo 152. *Ámbito de expropiación.*

1. El sistema de actuación urbanística por expropiación se aplica por polígonos de actuación urbanística completos y comprende todos los bienes y los derechos incluidos en ellos. La delimitación del ámbito de expropiación tiene que ir acompañada de una relación de las personas propietarias y de una descripción de los bienes y los derechos afectados, de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa.

2. El sistema de actuación urbanística por expropiación tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico y también, si procede, la edificación.

Artículo 153. *Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público.*

1. Si un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, una destinación diferente a la que motivó la afectación o la adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o de la desafectación debe seguir el procedimiento determinado por la legislación que regula el patrimonio del Estado, el de la Generalidad o el de los entes locales, según a quien corresponda la titularidad del bien.

2. Los caminos rurales que se encuentren comprendidos en un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación, se entiende que son de propiedad municipal, excepto prueba en contra.

3. Si la ejecución de un polígono de actuación urbanística por el sistema de expropiación comporta la desaparición de vías urbanas, se entiende que éstas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiador y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 154. *Prohibición de construir en polígonos de actuación urbanística sujetos al sistema de expropiación.*

En un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación no se puede hacer ninguna nueva construcción ni se pueden modificar las construcciones existentes, excepto casos concretos y excepcionales, que requieren, además de la licencia municipal, la autorización previa del ente expropiante.

Artículo 155. *Formas de gestión por expropiación.*

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, el ayuntamiento competente puede cumplir la actividad de ejecución del planeamiento por medio de:

a) La gestión indiferenciada.

b) La gestión por medio de una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del ayuntamiento.

c) El encargo de la gestión, mediante un convenio de colaboración administrativa, a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro de otra administración pública territorial.

d) La atribución a concesionarios, mediante un concurso cuyas bases fijen los derechos y las obligaciones. En las bases debe hacerse constar expresamente como causa de extinción de la concesión el hecho de que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación sólo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2.a.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 156. *Definición, tramitación y efectos.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos que, siendo afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, se tengan que incorporar por cesión obligatoria al dominio público. La ocupación directa comporta el reconocimiento de la administración actuante del derecho de las personas propietarias a participar en el reparto justo de los beneficios y las cargas en el seno de un sector de planeamiento o un polígono de actuación concretos.

2. Para tramitar la ocupación directa es preciso:

a) Justificar la necesidad.

b) Observar el principio de publicidad.

c) Notificarlo individualmente a las personas afectadas.

d) Otorgar el acta de ocupación y certificar el contenido, con la aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre esta materia.

3. Los propietarios o propietarias de los terrenos ocupados tienen derecho a ser indemnizados de los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, al cabo de cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el instrumento de reparcelación correspondiente, pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 114.1 y 2. En este supuesto, la administración actuante queda subrogada en la posición de las personas titulares originarias en el procedimiento de reparcelación posterior.

4. La ocupación directa se puede tramitar a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento o bien del polígono de actuación urbanística, de manera que se pueda concretar el ámbito en la reparcelación del que las personas propietarias deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones.

5. En el supuesto de ocupación de terrenos regulado por este artículo, las personas titulares de otros bienes y derechos que sean incompatibles con la ocupación tienen derecho a la indemnización que corresponda por razón de la ocupación temporal, sin perjuicio de su participación ulterior en el expediente de reparcelación, mediante el reconocimiento administrativo pertinente.

TÍTULO QUINTO

De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda

CAPÍTULO I

Actuaciones estratégicas de interés supramunicipal

Artículo 157. *Áreas residenciales estratégicas.*

1. Son áreas residenciales estratégicas aquellas actuaciones de interés supramunicipal que reúnen los requisitos que establece el apartado 2, y que son promovidas por la Administración de la Generalidad con la finalidad de subvenir los déficits de suelo de uso residencial, para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, mediante planes directores urbanísticos que comportan la ordenación y la transformación de las áreas delimitadas, y, si procede, la modificación de la clasificación urbanística del suelo o de las condiciones de desarrollo previstas por el planeamiento vigente.

2. Las áreas residenciales estratégicas tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Cada área residencial estratégica tiene que constituir ya sea un sector de suelo urbanizable delimitado, cuya clasificación se establece por medio del plan director

urbanístico que efectúa la delimitación, en el caso de que no tenga esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente, ya sea un sector de planeamiento derivado en suelo urbano no consolidado establecido por el planeamiento general municipal vigente. La transformación urbanística del sector se lleva a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del plan director urbanístico, tramitado de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 76.1 y 83, el cual establece la ordenación detallada del sector con el grado de precisión propio de un plan urbanístico derivado y puede concretar el trazado y las características de las obras de urbanización con el contenido propio de los proyectos de urbanización.

b) Las áreas residenciales estratégicas se tienen que emplazar en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales parciales o los planes directores territoriales o urbanísticos que sean de aplicación; tienen que respetar los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se tienen que situar en continuidad con el tejido urbano existente o previsto, tienen que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y tener garantizado el suministro de agua.

c) La ordenación detallada de las áreas residenciales estratégicas tiene que prever:

Primero. Una densidad media mínima del sector de 50 viviendas/ha.

Segundo. La calificación de suelo suficiente para vivienda de protección pública a fin de que, como mínimo, la mitad de las viviendas de la actuación tengan este destino. En todo caso se tiene que dar cumplimiento a los requerimientos que establece el artículo 57.3 **y, en su caso, la disposición adicional quinta** con respecto a los porcentajes mínimos de techo a destinar a las diversas tipologías de viviendas con protección oficial.

Téngase en cuenta que se deroga el inciso destacado por la disposición adicional 3.2.c) de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Ref. BOE-A-2012-3414.

Tercero. Una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos, con cumplimiento, en todo caso, de las reservas mínimas exigidas por el artículo 65, y un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la nueva población dentro de la propia actuación. También tiene que determinar la asunción por parte de la administración actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, el cual se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

Cuarto. Las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio, como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.

3. La condición de administración actuante corresponde al Instituto Catalán del Suelo y al ayuntamiento correspondiente en los términos que especifique el convenio urbanístico que debe formalizarse. De acuerdo con este convenio, la participación del ayuntamiento puede ser asumida, si así lo determina el propio ayuntamiento, por una entidad pública empresarial local o por un organismo autónomo local, siempre que cumplan las condiciones de entidad urbanística especial de acuerdo con lo establecido por el artículo 22. Si el convenio no se firma en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del plan director o en el plazo que este establezca, la administración actuante, si así lo determina la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo, es el Instituto Catalán del Suelo.

4. Corresponden a la administración actuante de las áreas residenciales estratégicas los derechos y las facultades que establece el artículo 23, incluida la aprobación de los proyectos de urbanización y los proyectos de urbanización complementarios. En este último caso no es preceptivo el trámite de información pública, salvo que sea necesario modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas si está incorporado en el planeamiento. Si es así, el proyecto de urbanización complementario es tramitado por la administración actuante siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 119.2. Si las áreas residenciales estratégicas se desarrollan por el sistema de reparcelación en alguna de

las modalidades de compensación, corresponde a la administración actuante la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el artículo 186, la cual obliga a acordar el cambio de sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema.

Artículo 157 bis. *Sectores de interés supramunicipal.*

1. Los sectores de interés supramunicipal son actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares que promueve la Administración de la Generalidad mediante la elaboración de planes directores urbanísticos cuya aprobación definitiva permite llevar a cabo directamente la transformación urbanística del suelo.

2. Los sectores de interés supramunicipal han de situarse en los ámbitos de interés territorial definidos por el planeamiento territorial, en coherencia con sus normas, y deben poder garantizar una buena accesibilidad a la red de comunicaciones. En caso de que la actuación de interés territorial no esté prevista en el planeamiento territorial, es requisito previo para la formulación y la aprobación del plan director urbanístico correspondiente el acuerdo de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo que reconozca el interés territorial de la actuación.

3. Corresponden a la administración actuante de los sectores de interés supramunicipal los derechos y las facultades que establece el artículo 23 y los que, para las áreas residenciales estratégicas, establece el artículo 157.4.

4. Para la formulación del plan, la entidad u organismo determinado por la Comisión de Territorio de Cataluña debe convocar a los departamentos de la Administración de la Generalidad y las corporaciones locales afectados, y al Área Metropolitana de Barcelona cuando el plan tenga afectación a un municipio metropolitano, para ponderar durante la redacción y tramitación del plan los intereses públicos respectivos que concurran y facilitar el impulso del procedimiento de aprobación. Con esta misma finalidad, puede convocar también a los órganos de otras administraciones afectadas.

CAPÍTULO II

Reservas de terrenos de posible adquisición

Artículos 158 a 159.

CAPÍTULO III

Patrimonios públicos de suelo y de vivienda

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 160. *Patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. Los patrimonios públicos de suelo y de vivienda se rigen por lo que establece esta Ley.

2. La Administración de la Generalidad y los ayuntamientos constituyen los patrimonios de suelo y de vivienda respectivos.

3. El patrimonio público de suelo y de vivienda es constituido por los edificios y el suelo susceptibles de cumplir las finalidades especificadas por el apartado 5, tanto si es titular una administración territorial como si son las entidades urbanísticas especiales.

4. El patrimonio público de suelo y de vivienda de la Generalidad se constituye por medio del Instituto Catalán del Suelo. Las administraciones territoriales que también tengan competencias urbanísticas pueden constituir su patrimonio mediante una entidad urbanística especial, si lo acuerdan así.

5. El patrimonio de suelo y de vivienda de los entes públicos se destina a las siguientes finalidades:

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

b) Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.

c) Intervenir en el mercado inmobiliario para abaratar el precio del suelo urbanizado y facilitar la adquisición de sistemas urbanísticos.

d) Formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

5 bis. Para llevar a cabo actuaciones vinculadas a las finalidades a que se refiere el apartado 5, se pueden entregar los bienes inmuebles que integran los patrimonios públicos de suelo y de vivienda como contraprestación en concepto de pago, para retribuir a los contratistas de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratos del sector público. Pueden especificarse por reglamento las actuaciones mencionadas y los términos en que es posible retribuir a los contratistas con bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.

6. La administración y la disposición del patrimonio público de suelo y de vivienda deben vincularse a la consecución de las finalidades determinadas por el apartado 5.

7. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas que integran un patrimonio público de suelo y de vivienda, y los efectos de este acceso, se regulan por la legislación registral aplicable.

Artículo 161. *Proyecto de delimitación para la adquisición por expropiación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo.*

(Derogado)

Artículo 162. *Finalidades específicas para los terrenos expropiados.*

(Derogado)

Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda

Artículo 163. *Constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. Los ayuntamientos que tengan un planeamiento urbanístico general que delimite ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento tienen que constituir su patrimonio municipal de suelo y de vivienda. También lo pueden constituir los ayuntamientos que lo acuerden voluntariamente.

2. El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda.

3. El volumen del patrimonio municipal de suelo y de vivienda debe ajustarse tanto a las necesidades previstas por el plan de ordenación urbanística municipal y por el programa de actuación urbanística municipal como los medios económicos de cada ayuntamiento.

Artículo 164. *Patrimonio separado.*

1. Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda constituyen un patrimonio separado del resto de bienes municipales.

2. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación y la gestión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda forman parte de este patrimonio y deben consignarse en un depósito específico. Estos ingresos han de destinarse a conservar, administrar y ampliar dicho patrimonio para lograr cualquiera de las finalidades que determina el artículo 160.5.

3. La adscripción o la aportación de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda a entidades urbanísticas especiales no comporta ninguna alteración del régimen establecido por esta Ley.

4. Las Administraciones competentes para gestionar el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que inventariar separadamente de otros bienes y derechos patrimoniales los que integren este patrimonio. Entre otros datos necesarios para gestionar los bienes y los derechos del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, tienen que constar en este inventario los relativos a:

a) La identificación precisa.

b) El título y el precio de adquisición.

c) La situación jurídica y urbanística.

d) El uso a que se dedican efectivamente.

e) Las operaciones que tengan que ser anotadas en el instrumento de contabilidad pública correspondiente.

f) Su vinculación, si procede, a las expresas finalidades que prevén los artículos 46.2.c y 46.4 en materia de viviendas de protección pública.

5. El inventario y el balance de situación del patrimonio municipal de suelo y de vivienda se tiene que actualizar permanentemente. No se puede enajenar ningún bien o derecho del patrimonio municipal de suelo y de vivienda si no está inventariado adecuadamente y, si procede, el inventario inscrito en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña.

6. Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada tienen que aprobar anualmente el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, así como el balance de situación de este patrimonio, y enviarlos al Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña para su inscripción.

Sección tercera. Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda y constitución del derecho de superficie.

Artículo 165. *Normativa de aplicación a la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

La transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda para la consecución de sus finalidades ha de ajustarse, con carácter general, a los requisitos que establece la legislación aplicable sobre patrimonio de las administraciones públicas y, con carácter especial, a los requisitos que establece específicamente la presente ley.

Artículo 166. *Normas generales para la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. La transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, como norma general, se efectúa con carácter oneroso, por precio igual o superior al que resulta de su valoración, excepto en los supuestos regulados por el artículo 167 y la legislación aplicable en materia de vivienda, que puede ser por cesión gratuita o enajenación onerosa por precio inferior al de su valoración.

2. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el correspondiente patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente o enajenar con carácter oneroso los bienes que están integrados en el mismo mediante un concurso público, salvo los supuestos regulados por esta sección y por la legislación aplicable en materia de vivienda, en los que se puede hacer por adjudicación directa.

Artículo 167. *Cesión gratuita y enajenación onerosa por un precio inferior.*

1. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente los bienes que están integrados en el mismo, o enajenarlos por un precio inferior al de su valoración, a favor de otras administraciones o entidades públicas, o de entidades privadas sin ánimo de lucro, para atender necesidades de vivienda de carácter social o de equipamiento comunitario, para generar actividad económica en áreas deprimidas o para formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

2. El órgano competente para acordar la cesión gratuita de los bienes, o la enajenación por un precio inferior al de su valoración, debe concretar en la correspondiente resolución el destino que la justifica, al cual queda vinculado el bien cedido o enajenado, y el plazo para hacerla efectiva. Si el adquirente incumple este plazo o, posteriormente, no destina el bien a la finalidad o el uso vinculados, o no se cumplen las cargas o condiciones impuestas, queda resuelta la cesión o la enajenación y el bien revierte a la administración o la entidad transmisora.

Artículo 168. *Adjudicación directa.*

1. La cesión gratuita y la enajenación onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda pueden adjudicarse directamente a favor de otra administración pública o de una entidad urbanística especial que gestione el correspondiente patrimonio público de suelo y de vivienda.

2. La enajenación onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda puede adjudicarse también directamente:

a) A los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas urbanísticos públicos o de bienes que se deseen incorporar al patrimonio público de suelo y de vivienda, para obtenerlos mediante permuta.

b) A favor de cualquier persona, si después de haber efectuado una licitación pública, esta queda desierta o bien resulta fallida por el incumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios, siempre que no haya transcurrido más de un año desde la licitación y que los adquirentes asuman las mismas obligaciones.

Artículo 169. *Enajenación onerosa de terrenos del Instituto Catalán del Suelo.*

La enajenación onerosa de terrenos que sean propiedad del Instituto Catalán del Suelo puede adjudicarse directamente en los supuestos establecidos por el artículo 168 y la legislación en materia de vivienda y, en el resto de supuestos, se puede hacer directamente con el anuncio previo de la enajenación en dos de los diarios de mayor difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del ayuntamiento del municipio al que pertenezcan para promover la concurrencia de ofertas.

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

1. El documento público en que conste la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda debe establecer el destino final de los bienes transmitidos, el plazo para hacerla efectiva y las demás limitaciones y condiciones que la administración o entidad transmitente considere convenientes.

2. La persona adquirente, mediante el documento público de transmisión, debe obligarse a destinar los bienes transmitidos a la finalidad establecida en los plazos fijados, y a no transmitir los bienes adquiridos a terceras personas por actos ínter vivos mientras no los destine a esta finalidad, salvo que la administración o entidad transmitente lo autorice. El cumplimiento de estas obligaciones debe garantizarse mediante una condición resolutoria expresa del contrato de transmisión. Si la persona adquirente incumple los plazos fijados para destinar los bienes a la finalidad establecida, la administración o entidad transmitente puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de transmisión, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, la administración o entidad transmitente establezca en el documento público de transmisión. Sin embargo, la administración o entidad transmitente puede prorrogar los plazos fijados para cumplir dicha obligación. El documento público de transmisión también debe establecer como condición resolutoria expresa el hecho de que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación solo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 97.2.a.

3. Las condiciones a que se refieren los apartados 1 y 2 han de hacerse constar en la inscripción de la transmisión que se formalice en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación registral de aplicación y con los efectos que la misma establece.

Artículo 171. *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Generalidad, los entes locales, las entidades urbanísticas especiales y las otras personas jurídicas de derecho público, en el ámbito de las competencias respectivas, y también las personas particulares, pueden constituir el derecho

de superficie en terrenos de que sean propietarios o propietarias para destinarlos a construir viviendas, establecer servicios complementarios o hacer instalaciones industriales, logísticas y comerciales u otras edificaciones determinadas en los planes urbanísticos.

2. El derecho de superficie se rige por esta ley, por la legislación civil catalana y por el título constitutivo del derecho.

3. La titularidad de las construcciones a que se refiere el apartado 1 corresponde a los superficiarios por el plazo que establezca el acto de constitución del derecho de superficie, dentro de los límites establecidos por la legislación civil catalana.

4. En caso de que los terrenos a que hace referencia el apartado 1 integren el patrimonio público de suelo y de vivienda, la constitución onerosa o gratuita del derecho de superficie ha de ajustarse a lo establecido por los artículos 165 a 170.

5. Los aspectos sustantivos del derecho de superficie no regulados por este artículo, incluida la extinción, y también los aspectos procedimentales de este derecho, son regulados por la legislación civil catalana.

CAPÍTULO IV

Medios para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda

Artículo 172. *Áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda.*

1. Se pueden delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas para adquirir bienes y derechos determinados comprendidos en estas con el fin de integrarlos en el patrimonio público de suelo y de vivienda para cualquiera de las finalidades que prevé el artículo 160.5. En suelo urbano, entre otras finalidades, estas áreas pueden comprender terrenos destinados al uso de vivienda con la finalidad de construir viviendas de protección pública o de destinar las que se construyan a este régimen de protección, aunque el planeamiento urbanístico no reserve específicamente al régimen de protección pública el uso de vivienda a que las destina.

2. El proyecto de delimitación de las áreas a que hace referencia el apartado 1, aprobado separadamente o como aparte de un plan urbanístico, tiene que especificar la finalidad concreta que justifique la adquisición de bienes y derechos y establecer:

a) El sistema de adquisición mediante la expropiación forzosa o en ejercicio del derecho de tanteo que se constituya respecto de las transmisiones onerosas, incluyendo las que se llevan a cabo mediante la adquisición de acciones o participaciones sociales a cambio de la aportación de la titularidad del inmueble afectado, con exclusión de las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar.

b) El plazo máximo para iniciar el procedimiento de expropiación, que no puede ser superior a seis años, o la duración máxima del derecho real de tanteo, que no puede ser superior a doce años.

c) La relación de bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa o, en el caso del derecho de tanteo, la identificación de los terrenos y edificios que forman parte del área con indicación de las calles, polígonos, sectores o parajes afectados.

Cuando la delimitación del área a efectos del derecho de tanteo afecte a todo el término municipal o a una clase o categoría de suelo, se tiene que prever en el planeamiento general.

3. Son Administraciones competentes para aprobar separadamente los proyectos de delimitación de áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda las que lo sean para constituir este patrimonio.

4. Son trámites esenciales del procedimiento de aprobación de los proyectos de delimitación de áreas destinadas al patrimonio público del suelo y de vivienda el de información pública y, en el caso de expropiación forzosa, el de audiencia de los titulares de los bienes y derechos afectados.

5. La constitución del derecho real de tanteo a que hace referencia este artículo se puede inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 173. *Derecho legal de tanteo.*

1. La Administración de la Generalidad tiene el derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas que afecten a los bienes siguientes:

a) Los suelos de titularidad privada reservados al uso de vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico.

b) Las viviendas no arrendadas, y también las arrendadas, cuando, de acuerdo con la legislación sobre arrendamientos urbanos, se transmita el conjunto del inmueble, con exclusión de las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar.

2. El derecho de tanteo a que hace referencia el apartado 1 se puede ejercer mediante el Instituto Catalán del Suelo en el supuesto de la letra a, y mediante el Departamento competente en materia de vivienda, o las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en el supuesto de la letra b.

Artículo 174. *Ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto.*

1. El derecho de tanteo a que hace referencia este capítulo comporta la obligación de quien quiere enajenar onerosamente el bien afectado de comunicar a la Administración titular del derecho las condiciones de transmisión del bien. El ejercicio del derecho de tanteo implica que la Administración o los beneficiarios adquieren el bien en las condiciones comunicadas. Pueden ser beneficiarios del derecho de tanteo:

a) El Instituto Catalán del Suelo, cuando se trate de terrenos destinados al uso de vivienda.

b) Los Ayuntamientos.

c) Los promotores sociales y los otros sujetos a que hacen referencia, respectivamente, los artículos 51 y 87.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

d) Los ocupantes legales de la vivienda objeto del ejercicio del derecho de tanteo o de cualquier otra vivienda del inmueble donde se ubique esta, siempre que cumplan las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

El ejercicio del derecho de tanteo puede dar lugar a la adquisición del bien conjuntamente por la Administración titular y por cualquiera de los posibles beneficiarios.

2. El derecho de tanteo caduca si, a partir de la comunicación a que hace referencia el apartado 1, la Administración no lo ejerce en el plazo de dos meses. Cuando la Administración requiera a los tenedores para inspeccionar el estado de conservación de un edificio afectado o a los propietarios para aportar información sobre los ocupantes y sus títulos, el plazo mencionado queda suspendido entre la notificación del requerimiento y la práctica de la actuación inspectora o la recepción de la documentación, sin que la suspensión del plazo pueda ser superior a quince días si la actuación se practica más allá de este plazo por causas imputables sólo a la Administración. Si la Administración ejerce el derecho de tanteo, el plazo para formalizar la adquisición del bien afectado es de tres meses contadores desde la notificación correspondiente a la persona transmisora. Cuando la Administración no ejerce el derecho de tanteo, el efecto de la comunicación decae si transcurren seis meses desde que se efectuó sin que se produzca la transmisión del bien.

3. La transmisión del bien afectado sin cumplir la obligación de comunicación o, cumplida esta, antes de que caduque el derecho de tanteo o en condiciones menos onerosas a las comunicadas, implica el derecho de retracto. El plazo para ejercer este derecho es de tres meses a partir de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o del momento en que la Administración tenga conocimiento de la enajenación. El ejercicio del derecho de retracto implica que la Administración o la beneficiaria adquieren el bien afectado por el mismo precio y en las mismas condiciones que lo hizo el adquirente.

4. No obstante lo que establecen los apartados 2 y 3 sobre la comunicación y el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto, es aplicable a estos efectos la legislación sobre arrendamientos urbanos con relación al supuesto a que hace referencia la letra b del apartado 1 del artículo 173.

5. Si, con relación a la misma transmisión de un bien, proceden varios derechos de tanteo a favor de Administraciones diferentes, la parte transmisora puede comunicar las

condiciones de la transmisión a cualquiera de ellas indistintamente. La Administración receptora de la comunicación queda obligada a enviarla al resto de Administraciones implicadas a efectos de coordinar su actuación en el ejercicio del derecho de tanteo. Son preferentes los derechos de tanteo a que hace referencia el artículo 173 sobre el derecho de tanteo a que hace referencia el artículo 172.»

CAPÍTULO V

Obligación de edificar y de urbanizar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación

Artículo 175. *Obligación de edificar.*

1. El planeamiento urbanístico puede fijar los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares en los sectores, los polígonos y las áreas concretos que determine.

2. Tienen la consideración de solares, al efecto de lo que establece el apartado 1, las fincas susceptibles de ser edificadas inmediatamente, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, en que haya construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar, siempre y cuando el planeamiento urbanístico lo determine para los ámbitos mencionados en el apartado 1.

3. Los propietarios o propietarias deben iniciar la edificación a que tengan obligación en los plazos establecidos y acabarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

Artículo 176. *Modificación y prórroga de los plazos para edificar.*

Los plazos establecidos para edificar no se alteran aunque en el transcurso de éstos se hagan transmisiones de dominio y son prorrogables si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o de vivienda.

Artículo 177. *Registro municipal de solares sin edificar.*

1. Los ayuntamientos pueden crear el registro municipal de solares sin edificar, de conformidad con las disposiciones de esta Ley y del reglamento que la desarrolle.

2. El registro municipal de solares sin edificar tiene por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos. El registro es público, y todo el mundo puede obtener certificados de las inscripciones que consten en él.

3. Los asientos en el Registro de la Propiedad de los acuerdos relacionados con el registro municipal de solares sin edificar deben ajustarse a lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 178. *Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar.*

1. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar corresponde a los ayuntamientos, de acuerdo con lo que se establezca por reglamento.

2. La obligación de edificar se incumple si no se inicia la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento y si no se acaba en los plazos fijados por la licencia otorgada o en los fijados por las prórrogas de éstas, y también cuando se incumplen los plazos fijados en las órdenes de ejecución de obras que se refieran a obras de conservación o rehabilitación requeridas por la seguridad de las personas o por la protección del patrimonio arquitectónico o cultural, de acuerdo con el artículo 110.1.e) cuarto.

Artículo 179. *Consecuencias de la inscripción en el registro municipal de solares sin edificar.*

1. La inscripción en el registro municipal de solares sin edificar comporta la iniciación del expediente de enajenación forzosa, mediante expropiación o venta, o de sustitución forzosa. En este expediente se tiene que determinar el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta.

2. La inscripción en el registro municipal de solares sin edificar produce, a lo largo de dos años, los efectos siguientes:

a) El ayuntamiento puede expropiar el solar de oficio, para edificarlo.

b) El ayuntamiento puede expropiar el solar a instancia de entidades urbanísticas especiales, si son beneficiarias de la expropiación.

c) El ayuntamiento puede acordar, de oficio o a instancia de persona interesada, someter la finca o el solar a venta forzosa mediante la subasta correspondiente, con el procedimiento que se establezca por reglamento. Si la subasta es declarada desierta, se tiene que convocar nuevamente, en el plazo de seis meses, con una rebaja del tipo de licitación de un 25%. Si la segunda subasta queda también desierta, el ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, puede adquirir el solar por el precio mencionado.

d) El ayuntamiento puede acordar, de oficio o a instancia de persona interesada, someter la finca o el solar a sustitución forzosa, que consiste en la adjudicación de la facultad de edificar en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria originaria del inmueble, mediante concurso público. En este caso, las bases del concurso tienen que determinar los criterios aplicables para su adjudicación y concretar el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona propietaria originaria.

3. Si, en el plazo de dos años, no se ha llevado a cabo la expropiación de la finca, ni se ha procedido a la venta o sustitución forzosas, queda en suspenso el régimen previsto en el apartado 2 durante un año. Una vez transcurrido este plazo de un año, si la persona propietaria no ha iniciado o no ha continuado la edificación, o no ha ejecutado las obras de conservación o rehabilitación, ni ha garantizado el cumplimiento de estas obligaciones, cualquier persona puede pedir al ayuntamiento la expropiación de la finca, de la cual será beneficiaria. El derecho a la adquisición se tiene que determinar por la prioridad de la solicitud.

4. La administración actuante puede aplicar el régimen de polígono con sistema de expropiación a todos o a parte de los solares incluidos en el registro municipal de solares sin edificar.

5. La inclusión en el registro municipal de solares sin edificar de una finca en que haya alguna de las construcciones a que se refiere el artículo 175.2, o como consecuencia del incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación a que se refiere el artículo 178.2, comporta la situación de venta o sustitución forzosas una vez transcurridos dos años desde la inscripción, siempre que en este plazo los propietarios o propietarias no hayan iniciado o continuado las obras de rehabilitación o edificación y también si no han acabado dichas obras en el plazo fijado por la licencia.

Artículo 180. *Efectos de la enajenación o sustitución forzosas.*

1. La enajenación forzosa de una finca incluida en el registro municipal de solares sin edificar, por expropiación o por venta, o su sujeción a sustitución forzosa, se producen con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas hayan sido constituidas por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar. En estos casos, de la contraprestación a satisfacer por la persona adquirente es preciso descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan en ella. La persona adquirente tiene que asumir expresamente, en el documento de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hace referencia el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar quedan extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y los registradores y registradoras de la propiedad las tienen que cancelar a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen la ocupación de ésta se extinguen previa la correspondiente indemnización, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde. Sin embargo, en caso de que la persona adquirente asuma la obligación de ejecutar obras de conservación o rehabilitación, los

derechos personales que afecten a la finca únicamente se extinguen, en los términos indicados, si son incompatibles con esta obligación.

3. Si son las personas propietarias las que se proponen iniciar o acabar la edificación, el otorgamiento de la licencia comporta también la extinción definitiva de los arrendamientos y otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos, y previa la tramitación que corresponda, que se tiene que establecer por reglamento.

4. El pago o depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 tiene que ser siempre previo a la cancelación del derecho del que se trate y al ulterior desalojamiento.

5. Las condiciones y los plazos de edificación o de ejecución de las obras tienen que constar en el acuerdo de adjudicación de la venta o sustitución forzosas, como condiciones resolutorias. La adjudicación se inscribe en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente certificación administrativa, de conformidad con lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 181. *Obligaciones de las personas beneficiarias o adjudicatarias de la enajenación o sustitución forzosas.*

Las personas beneficiarias o adjudicatarias de la enajenación o sustitución forzosas están obligadas a iniciar o reanudar la edificación o la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, si procede, de la licencia municipal pertinente.

Artículo 182. *Consecuencias del incumplimiento de la obligación de edificar por las personas beneficiarias o adjudicatarias de la enajenación o sustitución forzosas.*

1. Si las personas beneficiarias o adjudicatarias incumplen la obligación de edificar, previa la declaración correspondiente, el propietario o propietaria anterior puede ejercer el derecho de recuperación en el plazo de tres meses desde la notificación de dicha declaración. La recuperación de la finca implica, a elección de la persona titular de las cargas, la rehabilitación de las cargas que habían sido canceladas, previa la devolución de las indemnizaciones percibidas, o bien el mantenimiento de la situación con las cargas canceladas.

2. En caso de que no se ejerza el derecho de recuperación a que hace referencia el apartado 1, el inmueble pasa nuevamente a la situación de enajenación o sustitución forzosas.

Artículo 183. *Requisitos para enajenar inmuebles inscritos en el Registro de solares sin edificar.*

Las personas propietarias de inmuebles inscritos en el Registro de solares sin edificar, mientras no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública de la venta o sustitución forzosas, pueden enajenarlos directamente, si previamente los compradores o compradoras asumen ante el ayuntamiento el compromiso de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico. En este supuesto, hay que suspender los efectos de la inscripción en el Registro de solares sin edificar previstos en el artículo 179.2, pero no se cancela la inscripción hasta que no se acredite el cumplimiento de la obligación de edificar que tienen las personas adquirentes.

Artículo 184. *Obligación de garantizar el cumplimiento de las obligaciones.*

Tienen la obligación de garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto las personas adjudicatarias de la venta o sustitución forzosas y las personas beneficiarias de la expropiación como los propietarios o propietarias de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.

Artículo 185. *Destinación del exceso del precio de los solares.*

Cuando en una licitación pública se alcance un precio superior a la valoración del solar consignada en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, la diferencia corresponde al ayuntamiento, que ha de destinar el importe a las necesidades del patrimonio municipal de suelo y de vivienda.

Artículo 186. *Incumplimiento de la obligación de urbanizar.*

1. La declaración, a cargo del ayuntamiento, que la parte promotora, la junta de compensación o la entidad correspondiente, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación, han incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, comporta la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, hasta que la persona o la entidad responsable garanticen la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio que la administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema, o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, con los trámites previos correspondientes.

2. Las personas particulares no propietarias pueden instar, ante el ayuntamiento, la declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el apartado 1, y el cambio de modalidad del sistema de reparcelación, en caso de que se haya establecido la modalidad de compensación básica o de compensación por concertación y las personas propietarias no hayan ejercido la iniciativa para la ejecución de la urbanización dentro del plazo previsto para esta ejecución. El ayuntamiento, que tiene que resolver la solicitud en el plazo de dos meses, o bien tiene que acordar el cambio de modalidad o de sistema de actuación, o bien adoptar alguna de las medidas para garantizar la ejecución de la urbanización que prevé el apartado 1.

TÍTULO SEXTO

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

CAPÍTULO I

Licencias y parcelaciones urbanísticas

Sección primera. Licencias urbanísticas

Artículo 187. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Están sujetos a licencia urbanística previa, con las excepciones establecidas por el artículo 187 ter, los siguientes actos:

a) Los movimientos de tierra y las explanaciones de los terrenos.

b) Las parcelaciones urbanísticas.

c) La construcción de edificios de nueva planta y la intervención en los edificios ya existentes que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, requieren la elaboración de un proyecto técnico y la demolición total o parcial.

d) La primera utilización y ocupación parcial de los edificios.

e) El cambio de los edificios a un uso residencial.

f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

g) La acumulación de residuos y el depósito de materiales que alteren las características del paisaje.

h) La instalación de invernaderos o instalaciones similares, salvo que los muros perimetrales de estas instalaciones sean inferiores a un metro de altura.

i) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

j) La apertura, pavimentación y modificación de caminos rurales.

k) La constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja.

l) Las obras puntuales de urbanización no incluidas en un proyecto de urbanización.

m) La instalación de casas prefabricadas o instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.

n) La instalación de infraestructuras de servicios de suministro de energía, de agua, de saneamiento, de telefonía u otros servicios similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones, excepto las infraestructuras relativas a las redes públicas de comunicaciones electrónicas que, de acuerdo con la legislación sobre telecomunicaciones, estén sujetos al régimen de declaración responsable establecida.

o) Las instalaciones de producción de energía eléctrica, excepto las relativas a la instalación de paneles solares fotovoltaicos, así como las instalaciones de eólica de autoconsumo en los términos que establece el artículo 9 bis.

p) El destino de las viviendas al uso turístico en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico.

2. También están sujetas a licencia urbanística previa, con las excepciones establecidas por el artículo 187 ter:

a) La intervención en los bienes sometidos a un régimen de protección patrimonial cultural o urbanística.

b) Los usos y las obras provisionales.

c) Los actos a que hace referencia el artículo 187 bis, excepto los de las letras g), h) e y), que se lleven a cabo en suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado.

Artículo 187 bis. *Actos sujetos a comunicación previa.*

Están sujetos a comunicación previa, con las excepciones establecidas por los artículos 187.2 y 187 ter, los siguientes actos:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, y las obras de ampliación, reforma, modificación, rehabilitación o demolición total o parcial de construcciones e instalaciones existentes que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, no requieren la elaboración de un proyecto técnico.

b) La primera utilización y ocupación de los edificios.

c) El cambio de uso de los edificios y las instalaciones, salvo a uso residencial.

d) La construcción o la instalación de muros y vallas.

e) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

f) La formalización de operaciones jurídicas que, sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, significan un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto a los autorizados en una licencia urbanística anterior.

g) Los actos sujetos a intervención que se realicen en suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado y que estén amparados en un proyecto de actuación específica o en un plan urbanístico que ordene con el mismo detalle los terrenos afectados, siempre que no requieran la elaboración de un proyecto técnico de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación.

h) Las instalaciones de producción de energía eléctrica mediante paneles solares fotovoltaicos y las instalaciones de eólica de autoconsumo, en los términos que establece el artículo 9 bis.

i) Las obras de conexión, sustitución, sondajes de comprobación y reparación de averías de las de infraestructuras de servicios técnicos a que hace referencia la letra a) del artículo 34.5 bis, excepto las que estén sujetos al régimen de declaración responsable que establece la legislación de telecomunicaciones, así como las líneas eléctricas en subterráneo por acera hasta 25 metros sin cruces de calle, y líneas eléctricas en aéreo hasta 50 metros sin instalación de soportes y sin cruces de calle.

Artículo 187 ter. *Actos no sujetos a intervención mediante licencia urbanística o comunicación previa.*

No están sujetos a intervención mediante licencia urbanística o comunicación previa los siguientes actos:

a) Las obras de urbanización incluidas en los planes o los proyectos de urbanización.
b) Las parcelaciones urbanísticas incluidas en los proyectos de reparcelación.
c) Los actos y obras que deben realizarse en cumplimiento de una orden de ejecución o de restauración, si no requieren proyecto técnico o si la propia orden o el acto que ordena su ejecución subsidiaria incorpora el proyecto técnico requerido.
d) En suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado:

Primero.–Los movimientos de tierra, la explanación de terrenos, la apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecuten al amparo de un instrumento de ordenación forestal o bajo la intervención de la administración forestal y de la administración competente en materia de medio ambiente.
Segundo.–La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecute bajo la intervención de una administración competente en materia de protección del dominio público y de la administración competente en materia de medio ambiente.
Tercero.–Los puntos de agua de prevención de incendios forestales que se ejecuten al amparo de un instrumento de ordenación forestal o con la intervención de la administración forestal y de la administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 188. *Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo con lo que establecen esta Ley, el planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales.
2. La competencia y el procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas se ajustan a lo establecido por la legislación de régimen local. Una vez transcurrido el plazo máximo sin que se haya notificado el otorgamiento de la licencia solicitada, las personas interesadas están legitimadas para entenderla otorgada por silencio administrativo, salvo que se trate de los siguientes actos:

a) Los movimientos de tierra y las explanaciones de los terrenos en suelo no urbanizable.
b) Las obras de construcción, edificación e instalación de nueva planta en suelo no urbanizable o, en cualquier clase de suelo, si son obras de edificación de nueva planta que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, requieren la elaboración de un proyecto técnico.
c) La instalación provisional o permanente de casas prefabricadas o instalaciones similares en suelo no urbanizable.
d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.
e) Los que contravengan la legalidad urbanística.

3. El expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico. El informe previo del secretario o secretaria del ayuntamiento es preceptivo siempre y cuando los informes anteriores sean contradictorios en la interpretación de la normativa urbanística aplicable. También lo es en los supuestos de falta de otra asistencia letrada. Todas las denegaciones de licencias urbanísticas tienen que estar motivadas.
3 bis. En el marco del procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas, cada municipio puede exigir, como requisito previo que debe acompañar la solicitud de licencia o la comunicación previa, la aportación de un informe de idoneidad técnica. El informe de idoneidad técnica tiene por objeto verificar que el proyecto técnico o la documentación técnica cumple la normativa estatal y autonómica que debe ser comprobada en los procedimientos municipales de intervención y que la documentación aportada cumple los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad que exijan las ordenanzas municipales. La emisión de este informe puede encomendarse a un colegio profesional

técnico o a una entidad colaboradora debidamente habilitados por la Administración. Estos informes tienen la misma validez jurídica que los emitidos por el personal de la Administración encargado de estas funciones.

Los colegios profesionales técnicos o las entidades colaboradoras serán habilitadas, para actuar en todo el territorio de Cataluña, por la dirección general competente en materia de urbanismo de la Generalidad, de acuerdo con lo que establezca el decreto de despliegue, sin perjuicio de que las ordenanzas municipales puedan regular el régimen de colaboración propio para el ejercicio de las funciones de verificación y control, así como la aprobación del sistema de habilitación, en su caso, de acuerdo con lo establecido por la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento administrativo de las administraciones públicas de Cataluña, y el resto de normativa aplicable.

En caso de que el ayuntamiento haya regulado la aportación de un informe de idoneidad técnica emitido por una entidad habilitada, los servicios técnicos municipales solo deben informar y asumen responsabilidad sobre la adecuación de la licencia solicitada o la comunicación previa a la normativa urbanística y municipal. De los daños que tengan su origen en defectos que deberían manifestarse en los informes de idoneidad técnica y que tengan relación directa con los elementos objeto de informe son responsables las entidades habilitadas que los emitan.

3 ter. **(Derogado)**

4. En caso de que la licencia urbanística establezca un reajuste de alineaciones y rasantes, no se pueden alterar las características físicas de las parcelas ni los aprovechamientos urbanísticos de éstas. Este reajuste debe hacerse mediante un acto de replanteamiento, al cual deben ser citadas todas las personas propietarias afectadas.

5. La ordenación de volúmenes, de acuerdo con los parámetros fijados por el planeamiento, puede concretarse con la licencia urbanística, si no ha sido determinada por el planeamiento urbanístico. En este caso, se precisa la documentación específica que determine el reglamento.

6. Todos los expedientes incoados con la solicitud de la licencia urbanística para la autorización de obras de nueva planta, de sustitución o de rehabilitación, siempre que tengan por finalidad promover y construir vivienda de protección pública, se consideran asuntos de naturaleza homogénea, de acuerdo con la normativa sobre procedimiento administrativo, a efectos de su tramitación administrativa.

Artículo 189. *Caducidad de las licencias urbanísticas.*

1. Todas las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, en función del principio de proporcionalidad. Si las licencias no los fijan, el plazo para comenzar las obras es de un año y el plazo para acabarlas es de tres años.

2. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos a que hace referencia el apartado 1, o las prórrogas correspondientes, no se han comenzado o no se han acabado las obras. A tales efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, excepto los casos en que se haya acordado la suspensión de la concesión.

4. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y lo obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de una manera justificada antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 73.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar el archivo de las actuaciones, de oficio o a instancia de terceras personas y previa la audiencia de la persona titular.

Artículo 190. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos especificados por el artículo 187 y promovidos por órganos del Estado o de la Generalidad o por entidades de derecho público que administren bienes estatales o

autonómicos deben estar igualmente sujetos a licencia municipal, con las excepciones previstas por la legislación sectorial. También están sujetos a licencia municipal los actos de las entidades locales que no tengan la competencia para otorgar la licencia.

2. El consejero o consejera competente por razón de la materia puede acordar, por razones de urgencia o de interés público excepcional que lo exijan, remitir al ayuntamiento correspondiente el proyecto de que se trate, para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o la disconformidad de éste con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de disconformidad, el departamento interesado tiene que enviar el expediente al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, que debe elevarlo al Gobierno, previo el informe de la Comisión de Territorio de Cataluña. El Gobierno debe decidir si procede ejecutar el proyecto de manera inmediata y con exención de la licencia y, en este caso, tiene que ordenar la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la tramitación establecida por esta Ley.

3. El ayuntamiento sólo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda llevarlas a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento urbanístico y sin la decisión del Gobierno sobre la procedencia de ejecutar el proyecto. La suspensión se debe comunicar al órgano redactor del proyecto y al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

4. En los supuestos de obras del Estado, el procedimiento es el regulado por la legislación aplicable. Con carácter previo al acuerdo del Consejo de Ministros, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas tiene que emitir el informe correspondiente.

Sección segunda. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 191. *Parcelación urbanística.*

1. Se entiende por parcelación urbanística:

a) Toda división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de éstos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a en que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de una finca determinada, con la incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos.

c) La constitución de asociaciones o sociedades en las cuales la calidad de ser miembro o de tener participaciones o acciones incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b.

2. Respecto a las partes concretas a que hace referencia los apartado 1.b y 1.c, deben concurrir las condiciones de tamaño y descripción que exijan racionalmente la modificación del uso rústico de la matriz de donde procedan.

3. Se considera ilegal toda división o segregación que facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o la implantación de usos que no estén permitidos en suelo no urbanizable.

Artículo 192. *Licencia de parcelación.*

1. Toda parcelación urbanística debe ser objeto de licencia, excepto la contenida en el proyecto de reparcelación y de otras excepciones reguladas por reglamento.

2. Para hacer efectivo lo que establece el apartado 1, debe someterse a la fiscalización previa municipal toda división o segregación sucesiva de terrenos. Si la operación prevista es una parcelación urbanística, se debe autorizar o denegar en función del cumplimiento o no de la normativa urbanística. En caso contrario, el ayuntamiento declara innecesaria la licencia de parcelación, sin perjuicio que la división o la segregación de terrenos se tenga que ajustar a las condiciones específicas de la legislación sectorial.

Artículo 193. *Requisito necesario para otorgar escrituras y para inscribirlas en el Registro de la Propiedad.*

El otorgamiento de escrituras y de otros documentos públicos con relación a las operaciones que son objeto de los artículos 191 y 192 y la inscripción de dichos documentos en el Registro de la Propiedad se tienen que ajustar a lo que establecen la legislación aplicable en materia de suelo y la legislación hipotecaria, y debe acreditarse que se dispone de la licencia de parcelación o bien de la declaración que ésta no es necesaria.

Artículo 194. *Presunción de parcelación urbanística.*

Se presume que hay parcelación urbanística en toda división o segregación sucesiva de terrenos, y también en las operaciones por las que se adjudican en propiedad o arrendamiento cuotas indivisas de un terreno con derecho de uso privativo exclusivo, cuando no se acredite la obtención de la licencia previa.

Artículo 195. *Requisitos previos a la parcelación urbanística y efectos del incumplimiento.*

1. Sólo se pueden hacer parcelaciones urbanísticas y, consecuentemente, otorgar licencias de parcelación si previamente se ha aprobado un plan de ordenación urbanística municipal o, si procede, un plan de mejora urbana que lo desarrolle, cuando afecte suelo urbano, o si previamente se ha aprobado el plan parcial urbanístico del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no pueden hacerse parcelaciones urbanísticas en ningún caso.

2. Los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo o del régimen de indivisibilidad urbanística de los terrenos, que regula el artículo 196, nunca se pueden considerar solares, ni es permitido edificar, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

Artículo 196. *Indivisibilidad de parcelas y fincas.*

1. Son indivisibles:

a) Las parcelas que el planeamiento urbanístico correspondiente determine como mínimas de cara a la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya dimensión sea igual o menor a la determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, excepto si los lotes resultantes son adquiridos por los propietarios o propietarias de terrenos contiguos, con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuya dimensión sea menor que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre el mínimo mencionado se pueda segregar con la finalidad especificada por la letra b.

d) Las parcelas edificables en una proporción determinada de volumen en relación a su área cuando se construya el volumen correspondiente a toda la superficie, o bien, en el supuesto de que se edifique en una proporción menor, la parte restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas por la letra c.

e) Las fincas en suelo no urbanizable cuya dimensión sea inferior al doble de las mínimas de cultivo o de producción forestal definidas para cada ámbito territorial, salvo de la aplicabilidad de las excepciones indicadas por las letras b y c, si procede.

2. La indivisibilidad de las fincas se debe hacer constar en las escrituras y los otros documentos públicos de segregación, agrupación o transmisión de fincas, y también en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación aplicable.

3. En los supuestos especificados por las letras b, c y e del apartado 1, la eficacia de las operaciones de segregación se condiciona a la formalización simultánea o sucesiva en escritura pública de las operaciones de agrupación.

CAPÍTULO II

Órdenes de ejecución y supuestos de ruina

Artículo 197. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.*

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones deben cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta Ley, por la legislación aplicable en materia de suelo y por la legislación sectorial. Están incluidas en estos deberes la conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas.

2. Las personas propietarias o la administración deben sufragar el coste derivado de los deberes a que se refiere el apartado 1, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el límite de los deberes de las personas propietarias cuando se trate de obtener mejoras de interés general.

3. Los ayuntamientos tienen que ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a la normativa de régimen local, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa y con la audiencia previa de las personas interesadas.

4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que hace referencia el apartado 3 habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas de ejecución forzosa siguientes:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada.

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 225.2, que se puede reiterar hasta que se cumpla la obligación de conservación.

5. El incumplimiento de la orden de ejecución a que hace referencia el apartado 3 habilita a la administración, asimismo, a incluir la finca en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, a los efectos de lo que establecen el artículo 179 y los artículos concordantes.

Artículo 198. *Declaración de estado ruinoso.*

1. Si una construcción o parte de una construcción está en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, debe declararlo, previa audiencia de las personas propietarias y de las personas residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera.

2. Se declara el estado ruinoso de una construcción o de parte de una construcción en los supuestos siguientes:

a) Si los daños comportan la necesidad de una verdadera reconstrucción del edificio porque no son reparables técnicamente por los medios normales.

b) Si el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, en el caso de viviendas u otros de similares para otros usos, es superior al 50% del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a la dimensión y el uso.

c) Si es preciso ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

3. La declaración de ruina legal que afecta un edificio que no está catalogado, no es objeto de un procedimiento de catalogación y que no está declarado como bien cultural, comporta para las personas propietarias la obligación de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, salvo que de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico la rehabilitación no sea autorizable, caso que comporta la obligación de derribo. Las personas propietarias deben ejecutar la rehabilitación o el derribo, según proceda, en el plazo fijado por el ayuntamiento, y sin perjuicio de la aplicación de la ejecución subsidiaria a cargo de los propietarios o propietarias, si procede.

4. En el caso de una declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin

perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

5. Si hay urgencia y peligro en la demora de una declaración de ruina legal de un edificio, el ayuntamiento o el alcalde o alcaldesa, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, debe disponer lo que sea necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de las personas ocupantes, y también respecto al apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble.

TÍTULO SÉPTIMO

De la protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 199. *Procedimientos de protección de la legalidad urbanística.*

1. Todas las acciones o las omisiones que presuntamente comporten vulneración de las determinaciones contenidas en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas urbanísticas municipales, sujetos a sanción de conformidad con lo que establecen esta Ley y el reglamento que la desarrolle, deben dar lugar a las actuaciones administrativas necesarias para aclarar los hechos y, subsiguientemente, o bien directamente, si no se requiere información previa, a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

2. La potestad de protección de la legalidad urbanística es de ejercicio preceptivo. El ejercicio de esta potestad da lugar a la instrucción y la resolución de un procedimiento o de más de uno que tienen por objeto, conjuntamente o separadamente, la adopción de las medidas siguientes:

a) La restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado.
b) La imposición de sanciones.
c) La determinación de los daños y los perjuicios causados.

Artículo 200. *Órganos competentes y legislación aplicable a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística.*

1. La tramitación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística debe ajustarse a lo que establece la legislación reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora, con las especificidades señaladas por esta Ley.

2. En el caso de que las medidas de restauración y de determinación de daños y perjuicios se adopten mediante procedimientos específicos, éstos deben ajustarse a lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común, con las especificidades señaladas por esta Ley.

3. El municipio ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a las vulneraciones cometidas en su territorio. El departamento competente en materia de urbanismo también ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística con respecto a presuntas infracciones graves y muy graves. Debe establecerse por reglamento el sistema para coordinar el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística entre las administraciones competentes. Con carácter general, este sistema debe fundamentarse en el ejercicio preferente de esta potestad por el ayuntamiento, sin perjuicio de regular supuestos especiales en que no sea así con relación a vulneraciones de la legalidad urbanística cometidas en suelo no urbanizable y en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales.

Artículo 201. *Inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística debe ser ejercida por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y por los órganos de la Administración local, en el marco de las competencias respectivas y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Los informes resultantes de las inspecciones urbanísticas que hagan los órganos de la Generalidad u otros entes locales deben ser comunicados en todos los casos a los ayuntamientos de los municipios donde se hayan producido los hechos.

3. Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de las entidades públicas a que se refiere el apartado 1 al cual se encargue expresamente el ejercicio de la inspección urbanística. En el ejercicio de esta actividad, el personal de las administraciones competentes puede inspeccionar todo tipo de obras y de instalaciones; los hechos que constate este personal tienen valor probatorio, de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 202. *Caducidad de los procedimientos.*

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística caducan si, transcurrido el plazo máximo de dieciocho meses para dictar resolución, esta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda suspendido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común.

2. **(Derogado)**

Artículo 203. *Medidas provisionales.*

Una vez incoado un expediente de protección de la legalidad urbanística, el órgano competente puede adoptar las medidas provisionales que crea necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tiene que ser motivado. Estas medidas incluyen, con carácter enunciativo y no exhaustivo, tanto la suspensión de las obras que regula el capítulo II como la retirada de los materiales y de la maquinaria a cargo de la persona titular de las obras.

Artículo 204. *Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística.*

1. Los acuerdos administrativos en materia de protección de la legalidad urbanística regulados por la legislación aplicable en materia de suelo se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

2. Los órganos competentes en materia urbanística, según lo que dispone esta Ley, pueden, aparte de lo que establece el apartado 1, instar al Registro de la Propiedad a practicar el asiento que corresponda respecto a los actos administrativos siguientes:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo efectuados sin licencia o sin orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan.

b) La suspensión de los efectos de una licencia o de una orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas al amparo de ésta.

c) La declaración de lesividad de una licencia o de una orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia o de una orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de una sentencia que haya declarado la anulación.

e) El acuerdo de derribo y de restauración del suelo al estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción.

f) La resolución que, para fincas hipotecarias determinadas, constate que quedan fuera de ordenación los edificios o las instalaciones.

g) La resolución administrativa que acuerde la ejecución forzosa de los actos adoptados en virtud de esta Ley.

h) Las resoluciones que pongan fin a un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO II

Órdenes de suspensión de obras y de licencias. Restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado

Artículo 205. *Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.*

1. La administración que corresponda ha de incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de edificación o de uso del suelo y del subsuelo que se efectúan sin el título administrativo que habilita para llevarlos a cabo o sin la comunicación previa requerida, o los que no se ajusten al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada.

2. Si los actos a que se refiere el apartado 1 están en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión provisional, junto con el acuerdo de incoación del procedimiento. La orden de suspensión ha de comunicarse a las personas afectadas para que la cumplan inmediatamente y para que, en el plazo de quince días, puedan formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. El órgano competente debe ratificar o revocar la orden de suspensión en el plazo de quince días posteriores a la finalización del trámite de audiencia; en caso contrario, la orden queda automáticamente sin efecto, sin perjuicio de que posteriormente pueda dictarse una nueva orden de suspensión provisional.

3. Si los actos a que se refiere el apartado 1 ya se han ejecutado o se ha ratificado la orden de suspensión, el órgano competente debe requerir a la persona interesada que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo que la habilite para llevarlos a cabo, o efectúe la comunicación requerida o, en su caso, ajuste las obras o las actuaciones al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada, salvo que estos actos sean manifiestamente ilegalizables.

Artículo 206. *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Una vez transcurrido el plazo de dos meses establecido por el artículo 205 sin que se haya solicitado el título administrativo habilitante correspondiente o sin que se hayan ajustado las obras o las actuaciones a su contenido, el órgano competente, mediante la resolución del procedimiento de restauración, debe acordar el derribo de las obras, a cargo de la persona interesada, y debe impedir definitivamente los usos a que podían dar lugar. Debe proceder del mismo modo si las obras o las actuaciones son manifiestamente ilegales o si el título administrativo habilitante se deniega porque su otorgamiento sería contrario a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el apartado 1, la persona interesada no ejecuta las medidas de restauración acordadas en el plazo de un mes, el órgano competente puede ordenar su ejecución forzosa.

3. En los supuestos de ejecución subsidiaria de las medidas de restauración acordadas, la orden de restauración que se dicte habilita para ejecutar las obras de que se trate, y en ningún caso es exigible solicitar licencia urbanística. A tal fin, la autoridad que ejecute subsidiariamente la orden dictada debe elaborar y aprobar el proyecto técnico que permita la ejecución material de las obras a cargo de la persona obligada.

Artículo 207. *Prescripción de la acción de restauración y de la orden de restauración.*

1. La acción de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado prescribe a los seis años de haberse producido la vulneración de la legalidad urbanística o, en su caso, la finalización de las actuaciones ilícitas o el cese de la actividad ilícita. Si estas actuaciones tienen el amparo de un título administrativo ilícito, la acción de restauración prescribe a los seis años de haberse producido la correspondiente declaración de nulidad o anulabilidad, ya sea en vía administrativa ya sea por sentencia judicial firme.

2. Las órdenes de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios prescriben a los seis años.

3. No obstante lo dispuesto por los apartados 1 y 2, la acción de restauración y la orden dictada de restauración no prescriben nunca con relación a las vulneraciones de la legalidad

urbanística que se producen en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a.

Artículo 208. *Revisión de licencias y de órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y las órdenes de ejecución cuyo contenido sea contrario a las determinaciones de esta Ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas urbanísticas municipales deben ser revisadas siguiendo el procedimiento pertinente entre los que están establecidos para la revisión de los actos en vía administrativa.
2. El órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo puede instar la incoación de los expedientes de revisión, mediante petición razonada efectuada al ayuntamiento, tanto si se trata de actos nulos como si se trata de actos anulables.
3. Si las obras autorizadas se encuentran en curso de ejecución, el órgano competente para acordar la incoación del expediente de revisión tiene que suspender la ejecutividad del acto administrativo y ordenar la paralización inmediata de las obras iniciadas al amparo de este acto.
4. El ayuntamiento debe acordar, si procede, mediante el pertinente procedimiento de restauración de la realidad física alterada, el derribo de las obras llevadas a cabo, siempre sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo que dispone esta Ley.

Artículo 209. *Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en la primera ocupación de los edificios y las construcciones.*

1. La suspensión de efectos de licencias otorgadas y la incoación de expedientes de revisión administrativa impide la primera ocupación de los edificios y construcciones.
2. El otorgamiento de cédulas de habitabilidad por razón de la primera ocupación de las viviendas y el suministro de servicios para el equipamiento de los edificios deben ajustarse a lo establecido por la legislación en materia de vivienda.

Artículo 210. *Actos nulos.*

Las licencias, las órdenes de ejecución y demás actos administrativos de naturaleza urbanística que se adopten con relación a los terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, que infringen las determinaciones de esta ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas urbanísticas municipales son nulos de pleno derecho.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas y sanciones

Sección primera. Infracciones urbanísticas

Artículo 211. *Clasificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas todas las acciones o las omisiones tipificadas como tales por esta Ley.
2. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves, de acuerdo con esta Ley y con las especificaciones reglamentarias pertinentes para identificarlas correctamente.

Artículo 212. *Actuaciones que vulneran el ordenamiento jurídico.*

1. La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico se produce tanto mediante actuaciones sin licencia o sin orden de ejecución como mediante actuaciones que no se ajustan a las condiciones de estos actos administrativos.

2. La falta de los títulos administrativos concretos que, de acuerdo con esta Ley, habilitan para llevar a cabo los actos de parcelación, urbanización, edificación o uso del suelo, o el cumplimiento de estas actuaciones vulnerando el contenido de los dichos títulos constituye una infracción urbanística de carácter muy grave, grave o leve, según corresponda, en función de los supuestos contenidos en los artículos 213, 214 y 215.

Artículo 213. *Infracciones urbanísticas muy graves.*

Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de uso del suelo y el subsuelo y de edificación contrarios al ordenamiento jurídico urbanístico que se lleven a cabo en terrenos que el planeamiento urbanístico clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, o en terrenos situados en cualquier clase de suelo que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales o bien para sistemas urbanísticos locales de espacios libres, sistema viario o de equipamientos comunitarios deportivos públicos.

b) La tala o derribo de árboles que suponga la desaparición de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico.

c) La vulneración, en más de un 30%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos establecidos por el planeamiento urbanístico relativos a densidad de viviendas, número de establecimientos, techo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las fincas o parcelas.

d) La división o segregación de terrenos en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, en contra de las determinaciones de la presente ley.

e) La vulneración del régimen de usos y obras de los bienes que el planeamiento urbanístico incluye en los catálogos de bienes protegidos.

Artículo 214. *Infracciones urbanísticas graves.*

Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los actos tipificados por el artículo 213.a que se realicen en suelo no urbanizable distinto del que el planeamiento urbanístico clasifica o debe clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, o en suelo urbanizable no delimitado, o en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos locales distintos de los de espacios libres, viario o de equipamientos comunitarios deportivos públicos.

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

c) La vulneración, en más de un 10% y hasta un 30%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos a que se refiere el artículo 213.c.

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

e) La tala o derribo de árboles integrantes de espacios boscosos o arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico que no suponga la desaparición de dichos espacios o arboledas.

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

g) Los supuestos tipificados por el artículo 218.1.

Artículo 215. *Infracciones urbanísticas leves.*

Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento, en suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre régimen de indivisibilidad de fincas y sobre edificación.

b) La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable sin planeamiento parcial definitivamente aprobado, en los siguientes supuestos:

Primero. En materia de uso del suelo y del subsuelo, si la actuación no comporta hacer edificaciones ni instalaciones fijas.

Segundo. En materia de edificación, si la actuación consiste en la construcción de elementos auxiliares o complementarios de un uso o una edificación preexistentes legalmente implantados.

c) La vulneración, hasta un 10%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos a que se refiere el artículo 213.c.

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

e) Los actos a que se refieren los artículos 213 y 214 que sean legalizables y se ajusten a lo establecido por el artículo 216.

f) Los actos de propaganda de urbanizaciones, por medio de anuncios, carteles, vallas publicitarias, folletos o cartas, por medios informáticos o por cualquier otro sistema de divulgación o difusión que no expresen los datos referentes a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o que incluyan indicaciones susceptibles de inducir a error a los consumidores.

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

h) Los actos de parcelación, urbanización, edificación o uso del suelo conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos que se lleven a cabo sin el título administrativo habilitante pertinente, sin efectuar la comunicación previa en sustitución de la licencia urbanística requerida o sin ajustarse a su contenido.

Artículo 216. *Infracciones urbanísticas leves por legalización efectiva.*

1. Los actos tipificados como infracciones graves o muy graves por los artículos 213 y 214 que sean legalizables constituyen infracción urbanística leve si, antes de que recaiga la resolución sancionadora en el procedimiento correspondiente, los presuntos infractores o infractoras han instado en la forma debida, ante la administración competente, la legalización, y ésta se ha aprobado o autorizado.

2. A los efectos de lo que determina el apartado 1, la tramitación del expediente de protección de la legalidad urbanística se suspende una vez se acredita ante el instructor o instructora que se ha presentado la solicitud de legalización, hasta que esta solicitud se resuelva, con interrupción de los plazos de caducidad y de prescripción.

3. Las divisiones o las segregaciones de terrenos que, en cualquier clase de suelo, carezcan de la declaración previa que la licencia de parcelación es innecesaria, se entiende que quedan legalizadas si se pide y se obtiene dicha declaración.

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

Se aplica una reducción del 80% de la cuantía de la sanción pertinente en el caso de los responsables de la comisión de una infracción urbanística que, antes de que la resolución por la que finalice el procedimiento de protección de la legalidad urbanística pertinente sea firme en vía administrativa, restauren voluntariamente la realidad física o jurídica al estado anterior a la alteración, mediante las operaciones materiales y jurídicas pertinentes. En el caso, que la restauración sea solo parcial, se modula la reducción en proporción al grado de restauración alcanzado.

Artículo 218. *Operaciones que tengan por objeto la constitución de elementos privativos.*

1. La constitución de un régimen de propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o de establecimientos, y también las operaciones que tengan por objeto constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se hayan hecho constar en una

declaración de obra nueva precedente, se tipifican como infracción urbanística grave si se efectúan en contra de las determinaciones del planeamiento, o bien sin licencia urbanística previa, de acuerdo con el que establece el artículo 187.1.k, o bien en contra de la licencia otorgada.

2. Debe incorporarse, en la escritura de las operaciones a que hace referencia el apartado 1, un testimonio de la licencia urbanística en que conste expresamente el número de viviendas o de establecimientos permitidos. Para poder hacer la inscripción ulterior en el Registro de la Propiedad se debe cumplir este requisito.

Sección segunda. Sanciones

Artículo 219. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas tipificadas en la presente ley se sancionan con las siguientes multas:

a) Las infracciones urbanísticas leves, con una multa de hasta 3.000 euros.
b) Las infracciones urbanísticas graves, con una multa de hasta 150.000 euros.
c) Las infracciones urbanísticas muy graves, con una multa de hasta 1.500.000 euros.

2. En cualquier caso, las cuantías de las multas fijadas por el apartado 1 han de incrementarse hasta la cuantía del beneficio obtenido por los infractores, si este fuera superior.

Artículo 220. *Graduación de las sanciones.*

Para graduar las sanciones que se tienen que aplicar, además de los criterios incluidos en los principios reguladores de la potestad sancionadora, es preciso atender la gravedad con que la infracción afecta a los bienes y los intereses protegidos por el ordenamiento urbanístico, la gravedad del riesgo creado, el grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción y la viabilidad de la legalización de la infracción cometida.

Sección tercera. Personas responsables a los efectos del régimen sancionador

Artículo 221. *Personas responsables a los efectos del régimen sancionador.*

1. Son personas responsables, a los efectos del régimen sancionador regulado por esta Ley, todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística con las conductas, las obras y las actuaciones respectivas o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las cuales sean destinatarias.

2. Al efecto de la responsabilidad por infracción urbanística, se consideran personas promotoras los agentes, las personas encargadas de la gestión o del impulso de la actuación, si no son las personas propietarias.

3. En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de las cláusulas de ésta, tienen que ser sancionados, con las multas que determina esta Ley, las personas propietarias, promotoras, constructoras, o empresarias de las obras y las personas técnicas directoras de la ejecución de éstas.

4. Los agentes responsables se determinan de acuerdo con las definiciones utilizadas por la legislación sobre ordenación de la edificación.

5. Las multas que se impongan a sujetos diferentes como consecuencia de una misma infracción tienen entre ellas carácter independiente, salvo el supuesto en que la obligación prevista legalmente corresponda a diversas personas conjuntamente, las cuales tienen que responder solidariamente de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

Sección cuarta. Competencias

Artículo 222. *Órganos competentes para resolver en los procedimientos sancionadores.*

1. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística sea ejercida por la administración municipal, los órganos competentes para resolver en los procedimientos sancionadores son los siguientes:

a) El alcalde o alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.
b) El pleno del ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.

2. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística sea ejercida por los órganos del departamento competente en materia de urbanismo, tienen competencia para resolver sobre el procedimiento sancionador:

a) El órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo, en el caso de que la multa propuesta sea inferior a 600.000 euros.
b) El consejero o consejera competente en materia de urbanismo, en el caso de que la multa propuesta sea igual o superior a 600.000 euros.

3. Los órganos competentes para resolver sobre los procedimientos sancionadores también lo son para ordenar en el mismo procedimiento las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado. Si las medidas de restauración se adoptan en procedimientos distintos de los procedimientos sancionadores, los órganos competentes para ordenarlas son el alcalde o alcaldesa, si la administración municipal ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística, y el director o directora general competente en materia de urbanismo, si la Administración de la Generalidad ejerce esta potestad.

Artículo 223. *Vinculación de las multas impuestas a los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

Las administraciones han de destinar al respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda los ingresos obtenidos de las multas que impongan en el ejercicio de la potestad sancionadora que establece la presente ley.

Artículo 224. *Infracciones conexas.*

1. En el caso de que sobre un mismo sujeto se instruya un expediente sancionador por más de una infracción entre las que haya conexión de causa y efecto, se le tiene que imponer la sanción que corresponda a la infracción cometida más grave, para cuya graduación hay que tener en cuenta el resultado final perseguido y el daño causado.
2. Deben imponerse a las personas responsables, en los supuestos de concurrencia de dos o más infracciones urbanísticas otras que las que regula el apartado 1, las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas, si bien mediante un único expediente de protección de la legalidad urbanística. En este caso, el órgano competente para imponer las multas es el que tiene atribuida la competencia para imponer la sanción de más cuantía.
3. Corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, en los mismos supuestos que regula el apartado 2, cuando este departamento ejerce la protección de la legalidad urbanística y concurren infracciones graves o muy graves con otras de leves, la instrucción del expediente que las engloba, con la correspondiente adopción, si procede, de medidas provisionales, la imposición de todas las multas y la adopción de las medidas de restauración y de determinación de daños y perjuicios. El órgano competente para imponer las sanciones y adoptar estas últimas medidas es el que tiene atribuida la competencia para imponer la sanción de más cuantía.

Artículo 225. *Multas coercitivas por incumplimiento de las resoluciones de restauración y de otros acuerdos.*

1. Una vez finalizado el plazo determinado para que la persona interesada lleve a cabo las actuaciones de restauración del subsuelo, del suelo o del vuelo al estado anterior a la

comisión de la infracción, si estas actuaciones no se han llevado a cabo, la administración competente tiene que optar, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o la concesión de un nuevo plazo para que la persona inculpada haga las actuaciones que sean necesarias, y así sucesivamente, y puede imponer multas coercitivas por el incumplimiento de los plazos fijados por una cuantía de 300 a 3.000 euros.

2. Se pueden imponer multas coercitivas, en los términos fijados por el apartado 1, en los supuestos siguientes:

a) Incumplimiento de órdenes de ejecución urbanística.

b) Incumplimiento de órdenes de suspensión de actos de parcelación, de urbanización, de uso del suelo y de edificación.

c) Incumplimiento de cualquier medida cautelar acordada en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 226. *Actuaciones constitutivas de infracción al amparo de licencia o de orden de ejecución.*

1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se hacen al amparo de una licencia o de una orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer ninguna sanción mientras no se anule el acto administrativo que las autoriza. El procedimiento de anulación interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.

2. Si la anulación de una licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento correspondiente, no se tiene que imponer ninguna sanción a las personas que actúen al amparo de dicha licencia.

Artículo 227. *Prescripción de infracciones y de sanciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los seis años, las graves prescriben a los cuatro años y las leves prescriben a los dos años.

2. El plazo de prescripción fijado por el apartado 1 empieza a contar el día en que se ha cometido la infracción, salvo los casos en que se persista de forma continuada en la conducta constitutiva de infracción o en los casos en que el hecho único constitutivo de infracción se prolongue en el tiempo. En estos casos el plazo de prescripción se computa a partir de la finalización o el cese de la actividad ilícita.

3. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas prescriben a los tres años si son muy graves, a los dos años si son graves y al año si son leves.

4. No obstante lo dispuesto por los apartados 1, 2 y 3, las infracciones urbanísticas cometidas en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a no prescriben, como tampoco prescriben las sanciones impuestas por las infracciones urbanísticas cometidas en los terrenos así calificados o clasificados.

5. En los supuestos regulados por el artículo 216.1, los plazos de prescripción de la infracción y las reglas de competencia de aplicación son los correspondientes a la gravedad de la infracción originaria.

Disposición adicional primera. *Situaciones básicas de suelo.*

A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y también con la finalidad de determinar las actuaciones de transformación urbanística de que son susceptibles los terrenos, así como los derechos y los deberes de sus titulares, se entiende que:

1. Se encuentran en la situación básica de suelo rural:

a) Los terrenos que están clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo no urbanizable o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1.

b) Los terrenos que están clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbanizable o que tienen esta condición en virtud de la disposición transitoria

segunda.2. Estos terrenos mantienen la situación de suelo rural mientras no se haya acabado la actuación de urbanización.

c) Los terrenos que no tienen el carácter de suelo urbanizado.

2. Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado, en todo caso:

a) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano consolidado que reúnan los requisitos que establece el artículo 30 o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1 por reunir los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1

b) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano no consolidado que reúnan los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1, y también los terrenos que tienen la condición de suelo urbano no consolidado en virtud de la disposición transitoria segunda.1 o de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1, por reunir los mencionados servicios urbanísticos básicos.

Disposición adicional segunda. *Actuaciones de transformación urbanística.*

1. A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, son actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de nueva urbanización o bien de renovación o reforma de la urbanización y las de dotación, según el caso, destinadas a la ordenación y la transformación del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 70.2.a. Sin embargo, el suelo urbanizable no delimitado no se considera incluido en una actuación de transformación urbanística hasta que no se aprueba el correspondiente plan parcial urbanístico de delimitación.

2. Las actuaciones aisladas sobre suelos urbanos sujetas únicamente a cesión obligatoria y gratuita de vialidad para adquirir la condición de solares, y las actuaciones de alcance limitado para el ajuste, la ampliación o la mejora de la vialidad o de los espacios libres en suelo urbano no se consideran actuaciones de transformación urbanística a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo, sin perjuicio de su sujeción a los deberes de cesión de suelo para sistemas que establece la legislación urbanística.

3. Son actuaciones de transformación urbanística de dotación las previstas en modificaciones del planeamiento sobre terrenos que, en origen, tienen la condición de suelo urbano consolidado y que, sin comportar una reordenación general de un ámbito, conllevan la transformación de los usos preexistentes o el aumento de la edificabilidad o de la densidad de determinadas parcelas y la correlativa exigencia de mayores reservas para sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios de acuerdo con el artículo 100.4.

4. En las actuaciones de dotación a que se refiere el apartado 3, los propietarios deben ceder el suelo con aprovechamiento urbanístico y el suelo destinado a mayores reservas de sistemas urbanísticos de acuerdo con los artículos 43.1.b y 100.4. El cumplimiento de estos deberes debe hacerse efectivo mediante el sistema y la modalidad de actuación que se establezcan para la ejecución del polígono de actuación urbanística que a tal efecto debe delimitarse, el cual puede referirse a una única finca.

Sin embargo, si la modificación de planeamiento determina que el cumplimiento de los deberes de cesión de suelo se sustituye por su equivalente en metálico de acuerdo con los artículos 46.2.*b* y 100.4.c.2.º, debe incluir el cálculo del valor total de las cargas imputables a la actuación de dotación. En este caso, los propietarios pueden cumplir el deber sustitutorio de pago en metálico, sin necesidad de delimitar ningún polígono ni aplicar ningún sistema de actuación urbanística, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior o el establecimiento del nuevo uso atribuido por la ordenación y como condición previa a la concesión de la licencia.

5. Las personas titulares de la iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística están sujetas al régimen de derechos y deberes de la promoción y, en su caso, de la propiedad, que prevé la Ley estatal de suelo, en los términos y alcance que, en función de la clase de suelo y tipo de actuación, establece la legislación urbanística. Las personas propietarias no titulares de la iniciativa también están sujetas al régimen de derechos y

deberes de la propiedad que prevé la Ley estatal de suelo en los términos y alcance regulados en la legislación urbanística.

Disposición adicional tercera. *Especificación de conceptos urbanísticos a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo.*

A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio:

1. El concepto de edificabilidad media ponderada que regula la ley estatal mencionada se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 37.1.

2. En el caso de terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública que no estén comprendidos en ningún ámbito de actuación urbanística, se considera como ámbito espacial homogéneo cada una de las zonas de asignación de usos pormenorizados, públicos y privados, que el plan de ordenación urbanística municipal delimita en suelo urbano.

Disposición adicional cuarta. *Áreas residenciales estratégicas.*

1. La Administración de la Generalidad, a través del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, en el marco de sus respectivas competencias en materia de planificación territorial y urbanística y de vivienda, tiene que impulsar la elaboración, aprobación y ejecución de los instrumentos previstos en el artículo 157.

2. Los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar, si procede, después del primer cuadrienio, a contar a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 1/2007, sólo se pueden aprobar a partir de las previsiones establecidas en el Plan territorial sectorial de vivienda y en concordancia con los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales o urbanísticos vigentes.

Disposición adicional quinta. *Rehabilitación edificatoria en el medio urbano.*

1. Son actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano las que tienen por objeto ejecutar obras de intervención sobre edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes para conservarlos en las condiciones exigidas por las leyes para que sirvan de apoyo al uso correspondiente, para obtener mejoras de interés general por motivos turísticos o culturales o para mejorar la calidad y la sostenibilidad del medio urbano, siempre que requieran la elaboración de un proyecto técnico de acuerdo con la legislación de ordenación de la edificación. Estas actuaciones pueden comportar el derribo de un edificio y la sustitución por otro de nueva planta en algunos de los supuestos siguientes:

a) Cuando el edificio amenace ruina.

b) Cuando el planeamiento urbanístico someta la edificación a derribo por la necesidad de renovar el parque edificado obsoleto o inadecuado al entorno y la sustitución del edificio comporte significativamente la materialización de un mejor aprovechamiento urbanístico respecto a lo que se pretenda derribar.

2. Las personas propietarias de los edificios afectados por una actuación de rehabilitación edificatoria están obligadas a:

a) Participar en la ejecución de la actuación en un régimen de distribución equitativa entre los afectados de las cargas y, si procede, de los beneficios de la actuación.

b) Consentir las obras de intervención sobre el edificio, sus instalaciones y los espacios comunes, incluida la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes y, si procede, la constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico.

c) Costear las obras de rehabilitación hasta el límite del deber legal de conservación de las edificaciones que establece la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana, sin perjuicio de que las personas propietarias afectadas puedan repercutir legal o

contractualmente el coste soportado por las obras de rehabilitación a los titulares del derecho de uso del edificio.

d) Garantizar el derecho de realojamiento y, si procede, de retorno de los ocupantes legales de las viviendas, que constituyan su residencia habitual, que tengan que ser desalojadas.

e) Indemnizar a los titulares de los derechos sobre las edificaciones que se tengan que derribar, otros que las personas propietarias de los edificios que amenacen ruina, y sobre los elementos privativos de los edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal que se tengan que ocupar para constituir elementos comunes.

3. La Administración urbanística actuante puede acordar la iniciativa pública para delimitar y gestionar las actuaciones de rehabilitación edificatoria de oficio o a petición de los propietarios afectados u otros sujetos legitimados. En este caso, corresponde a la Administración mencionada gestionar la ejecución directamente, o indirectamente según alguna de las modalidades admitidas por la legislación de contratos del sector público. Los propietarios y los otros sujetos legitimados pueden ejercer la iniciativa para gestionar las actuaciones y pueden suscribir con la Administración los convenios para llevarlas a cabo. Asimismo, la Administración urbanística actuante puede acordar con la delimitación de la actuación o posteriormente, siguiendo la tramitación que prevé el artículo 119, que la gestión de iniciativa pública o privada se efectúe mediante alguno de los sistemas de actuación urbanística que prevé el título cuarto y, en este caso, son de aplicación las normas de este título que correspondan en función de las características de la actuación.

4. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen que ser delimitadas mediante alguno de los instrumentos siguientes:

a) El planeamiento urbanístico.

b) La declaración de áreas de conservación y rehabilitación a que hace referencia el artículo 36 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

c) El procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

5. En caso de que la declaración de área de conservación y rehabilitación no concrete las diversas actuaciones de rehabilitación edificatoria que comprende, estas se pueden delimitar mediante el planeamiento urbanístico o por el procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

6. El proyecto de delimitación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria tiene que incorporar una memoria justificativa, la evaluación económica de la actuación y la representación gráfica del ámbito que comprende, el cual puede ser discontinuo y referirse a una única finca o incluir un conjunto de fincas cuando los beneficios y las cargas sean comunes a todas ellas.

7. La autorización del proyecto de las obras de rehabilitación requiere la audiencia previa de las personas interesadas y puede comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables en los supuestos a que hace referencia el artículo 9 bis.

8. El proyecto de distribución de los beneficios y cargas de la actuación se rige, con respecto a los aspectos formales y sustantivos, por las normas que regulan los proyectos de reparcelación que les puedan ser aplicables en razón de las características de la actuación, con las particularidades siguientes en caso de edificios en propiedad horizontal:

a) Los costes derivados de la actuación y los beneficios imputables a ella, incluidas las ayudas públicas de carácter colectivo, y los demás ingresos vinculados de esta naturaleza, se tienen que repartir en proporción a la cuota respectiva de participación en la comunidad de propietarios.

b) En caso de que la actuación comporte la ampliación del edificio para construir nuevos pisos o locales, la adjudicación del dominio sobre los nuevos elementos privativos se puede hacer:

1.º Si los nuevos elementos privativos se destinan al pago de los gastos urbanísticos con el producto obtenido por su venta a terceros, a favor de la Administración o de la comunidad de propietarios promotora de la actuación o de los propietarios en proporción a su cuota de

participación en la comunidad. En este último supuesto, la promotora queda facultada a título de fiduciaria para vender los elementos privativos mencionados.

2.º Si los nuevos elementos privativos se destinan al pago en especie, total o parcial, de las obras de rehabilitación, a favor de la constructora que las ejecute.

9. Las ayudas públicas para el pago o financiación de las cuotas correspondientes a los costes de las actuaciones que estén fijadas por la Administración sobre la base de las condiciones socioeconómicas de las personas afectadas, aunque puedan servir para la justificación de la viabilidad económica de la actuación, no pueden ser objeto de equidistribución.

La Administración en su régimen de ayudas puede condicionar la subvención de la cuota de rehabilitación a la obligación de la persona propietaria de no transmitir ni ceder de manera onerosa el uso de las fincas o de no incrementar la renta en un plazo concreto en los términos que se establezcan.

10. Las cuotas correspondientes a los costes de las actuaciones de rehabilitación edificatoria se liquidan y son exigibles de acuerdo con la regulación que para las cuotas de urbanización del sistema de actuación por reparcelación establece el título cuarto.

11. En caso de que una actuación de transformación urbanística en suelo urbano comprenda actuaciones de rehabilitación edificatoria, los proyectos de obras de rehabilitación y de distribución de beneficios y cargas pueden ser aprobados separadamente de acuerdo con lo que prevé esta disposición, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los propietarios del resto de deberes inherentes a la actuación de transformación urbanística.

12. Las obras de rehabilitación edificatoria no incluidas en los ámbitos delimitados de acuerdo con el apartado 4 se tienen que ejecutar de conformidad con la legislación civil.

13. Cuando la ejecución de obras de rehabilitación edificatoria requiera la desocupación de las viviendas afectadas, así como en caso de obras de derribo de un edificio de viviendas, es condición necesaria para otorgar el título administrativo que habilite para ejecutar las obras mencionadas que la persona promotora, conjuntamente con la solicitud del título, aporte el programa para hacer efectivos los derechos legales de alojamiento provisional y de retorno de los ocupantes legales de las viviendas que constituyan la residencia habitual, a ejercer ante la propiedad del edificio.

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

(Derogada).

Disposición adicional séptima. *Cumplimiento de las obligaciones de publicidad por medios telemáticos.*

1. La Administración de la Generalidad y los ayuntamientos tienen la obligación de garantizar el acceso telemático al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente a partir del 1 de julio de 2007 y de los instrumentos de planeamiento general vigentes, con independencia de la fecha en que éstos hayan sido aprobados. Este acceso, en los municipios de menos de 5.000 habitantes que no dispongan de los medios técnicos necesarios, se puede hacer efectivo a través de la conexión con el instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalidad.

2. El acceso telemático al resto de instrumentos de planeamiento municipal vigentes se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

Disposición adicional octava. *Municipios sin plan de ordenación urbanística municipal.*

Los municipios que se rigen por unas normas de planeamiento urbanístico dictadas por el departamento competente en materia de urbanismo para suplir transitoriamente la ausencia de planeamiento urbanístico general municipal tienen el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de estas normas para elaborar y tramitar un plan de ordenación urbanística municipal. En caso de que en ese plazo el municipio no haya aprobado provisionalmente el plan de ordenación urbanística municipal, corresponde al departamento

competente en materia de urbanismo completar la tramitación para otorgar vigencia indefinida a dichas normas.

Disposición adicional novena. *Formulación de programas de actuación urbanística municipal en municipios comprendidos en el ámbito de un planeamiento general plurimunicipal.*

Los municipios comprendidos en el ámbito territorial de un planeamiento general plurimunicipal aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 pueden formular y tramitar su propio programa de actuación urbanística municipal, cuya aprobación definitiva corresponde al órgano que establecen, según corresponda, los artículos 79 y 80.

Disposición adicional décima. *Ampliación de los plazos de tramitación.*

Los plazos para la tramitación y la resolución definitiva de las figuras de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística establecidos por esta Ley se amplían en un mes, en caso de que coincidan totalmente o parcialmente con el mes de agosto.

Disposición adicional undécima. *Planeamiento urbanístico y legislación sectorial.*

1. El planeamiento urbanístico debe tener en cuenta las determinaciones que contiene la legislación sectorial en relación al territorio y que, en consecuencia, limitan, condicionan o impiden la urbanización, la edificación, la utilización y la división o la segregación de fincas.

2. Las administraciones con competencias sectoriales participan en los procedimientos de planeamiento urbanístico en la forma que determina esta Ley y su desarrollo reglamentario. Corresponde a los órganos o a los departamentos que tienen la respectiva competencia sectorial velar por la adecuación del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial, mediante la emisión de los informes preceptivos, su representación en los órganos colegiados con competencia urbanística y el resto de acciones y medios que establece la legislación aplicable.

Disposición adicional duodécima. *Adopción de las medidas preventivas establecidas por la legislación sectorial.*

Corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, a iniciativa de las personas titulares del departamento correspondiente, adoptar las medidas preventivas establecidas por la legislación sectorial que comporten la aplicación en un determinado ámbito de un régimen de suelo diferente del atribuido por el planeamiento urbanístico. Si el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas disiente de dicha iniciativa, corresponde al Gobierno decidir si procede o no adoptar la medida propuesta y, si procede, adoptarla.

Disposición adicional decimotercera. *Profesionales que intervienen en la redacción del planeamiento urbanístico.*

1. Las personas profesionales que intervienen en la preparación y la redacción de las figuras del planeamiento urbanístico, en calidad de funcionarios o funcionarias, de personal laboral o de personas profesionales liberales contratados a tal efecto, deben tener la titulación y las facultades adecuadas, de acuerdo con la legislación aplicable, para cumplir las tareas encomendadas. La identidad y la titulación de los profesionales que intervienen tienen que constar en todo caso en el expediente de tramitación de la figura de que se trate.

2. Todas las personas profesionales que intervienen en la redacción de figuras de ordenación urbanística al servicio de una entidad pública, sea cual sea su vinculación jurídica con la Administración, tienen la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren estas tareas, no pueden intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por la figura de ordenación urbanística de que se trate.

3. La contratación de personas profesionales liberales para cumplir las tareas a que se refiere el apartado 1, si corresponde a un ente, entidad u organismo que forme parte del

sector público, se somete a la legislación sobre contratos del sector público, así como en aquellos otros supuestos que prevé esta legislación.

Disposición adicional decimocuarta. *Plazos para la intervención del Síndic de Greuges.*

El plazo que el artículo 36 de la Ley 24/2009, de 23 de diciembre, del Síndic de Greuges, establece para la intervención del Síndic de Greuges en cuestiones urbanísticas se debe entender adaptado a los plazos que establece la presente Ley para la prescripción de las infracciones y de la acción de restauración, de acuerdo con la disposición modificativa tercera de la Ley 24/2009 mencionada.

Disposición adicional decimoquinta. *Soporte al planeamiento municipal.*

El Gobierno debe aprobar, con carácter anual, un programa específico de subvenciones a las corporaciones locales para la formulación de planes de ordenación urbanística municipal, programas de actuación urbanística municipal y planes derivados de iniciativa pública, para fomentar la adaptación de los municipios a la nueva legislación y de garantizar su aplicación.

Disposición adicional decimosexta. *Régimen especial del municipio de Barcelona.*

El Ayuntamiento de Barcelona y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona tienen las competencias urbanísticas que les atribuye la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, las cuales prevalecen sobre las que determina esta Ley.

El Ayuntamiento de Barcelona tiene también los derechos de tanteo y retracto del artículo 173.1 respecto de los bienes situados en el municipio de Barcelona.

El otorgamiento de licencias urbanísticas de usos y obras provisionales por parte del Ayuntamiento de Barcelona no requiere solicitar a otra administración urbanística informe previo sobre los aspectos de legalidad de los usos y obras objeto de solicitud.

Disposición adicional decimoséptima. *Régimen especial de Era Val d'Aran.*

Las determinaciones de esta Ley se entienden sin perjuicio del régimen especial de Era Val d'Aran.

Disposición adicional decimoctava. *Incorporación de la perspectiva de género.*

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe incorporar la perspectiva de género en el desarrollo de esta Ley para garantizar la promoción de la representación paritaria en la composición de los órganos urbanísticos colegiados y de la evaluación del impacto de la acción urbanística en función del género.

Disposición adicional decimonovena. *Plan de gestión del riesgo de los campings.*

(Derogada)

Disposición adicional vigésima. *Incremento efectivo de la producción de energía mediante energías renovables.*

El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas para instalar paneles solares en la cara exterior de la cubierta o de las paredes que rodean las obras implantadas legalmente en el suelo no urbanizable no está sujeto al informe preceptivo de la comisión de urbanismo en el caso de las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal, y las viviendas familiares y las construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas temporeras que estén asociadas a las mismas, de acuerdo con el artículo 47.6.

Disposición adicional vigésima primera. *Sustitución de las referencias en la normativa vigente a la Comisión de Urbanismo de Cataluña y a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.*

Todas las referencias contenidas en la normativa vigente a la Comisión de Urbanismo de Cataluña o a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña han de entenderse realizadas a la Comisión de Territorio de Cataluña.

Disposición adicional vigésima segunda. *Formulación y tramitación del planeamiento director urbanístico de interés metropolitano.*

El Plan director urbanístico metropolitano regulado por los artículos 21 y siguientes de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, puede establecer los supuestos en los que el Área Metropolitana de Barcelona puede formular y aprobar inicial y provisionalmente los nuevos planeamientos directores urbanísticos para ámbitos o actuaciones concretas de interés metropolitano, sin que sea necesaria la modificación del propio Plan director urbanístico metropolitano. Este planeamiento director urbanístico se tramita según el procedimiento de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 25 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto.

Disposición adicional vigésima tercera. *Participación del Área Metropolitana de Barcelona en la formulación de los planes directores urbanísticos para atender a intereses suprametropolitanos que afecten al ámbito metropolitano.*

Para la formulación de los planes directores urbanísticos del artículo 56.1.*g* y de los del resto de apartados que contengan ordenación urbanística directamente ejecutable, cuando tengan por objeto atender a intereses suprametropolitanos en el ámbito metropolitano de Barcelona, la entidad o el organismo determinado por la Comisión de Territorio de Cataluña debe convocar al Área Metropolitana de Barcelona para ponderar durante la redacción y tramitación del plan los intereses públicos respectivos que concurran y facilitar el impulso del procedimiento de aprobación previamente a la aprobación inicial, en virtud del deber de colaboración entre las administraciones públicas establecido por el artículo 141 de la Ley del Estado 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público; y de la participación del Área Metropolitana de Barcelona en los procedimientos de aprobación de instrumentos del planeamiento urbanístico establecida por el artículo 33 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona.

A estos efectos, la Generalidad debe constituir una comisión mixta con el Área Metropolitana de Barcelona para participar en la redacción de los documentos técnicos correspondientes desde el inicio de su formulación.

El Área Metropolitana de Barcelona debe informar con carácter preceptivo la documentación que integre estos planes previamente a la aprobación inicial, en el marco del trámite de consulta previa establecido por el artículo 33 de la Ley 31/2010.

Disposición adicional vigésima cuarta. *Densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública.*

1. En suelo urbano consolidado, el suelo calificado de vivienda de protección pública de acuerdo con las necesidades sociales, el número máximo de viviendas que se puede construir en una determinada parcela es el que resulte de dividir el techo edificable por la ratio de setenta metros cuadrados. La ratio establecida en el párrafo anterior es de aplicación respecto a las viviendas de protección pública. Con relación a las viviendas de renta libre, la densidad se calcula de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico del municipio.

En caso de que en una misma edificación se prevea el destino parcial a viviendas de protección pública, la densidad de éstas se calcula de acuerdo con lo establecido anteriormente; mientras que, para la parte de la promoción destinada a vivienda de renta libre, son aplicables las previsiones del planeamiento urbanístico del municipio.

El cálculo de la densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública en los términos establecidos en esta disposición debe quedar reflejado en la licencia correspondiente.

2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, respecto a las viviendas de protección pública, se aplica lo establecido por el primer párrafo del apartado 1 en la parte proporcional de techo que le corresponda. Con relación a las viviendas de renta libre, el número de viviendas se calcula aplicando la densidad bruta, prevista por el planeamiento urbanístico del municipio en el suelo proporcional del sector, al porcentaje de techo de renta libre.

El cálculo de la densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública en los términos establecidos por esta disposición debe quedar reflejado en el planeamiento derivado correspondiente.

En ambos casos debe justificarse la aplicación de la ratio de setenta metros cuadrados a las políticas de vivienda recogidas en el planeamiento urbanístico del municipio y a las características de los colectivos a los que se dirigen las viviendas de protección pública.

Disposición adicional vigésima quinta. *Urbanizaciones con déficits urbanísticos.*

1. El régimen especial establecido por la presente disposición es de aplicación a las urbanizaciones residenciales con déficits urbanísticos implantadas en el territorio entre la entrada en vigor de la Ley del suelo y ordenación urbana, de 12 de mayo de 1956, y la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, de protección de la legalidad urbanística, que tengan obras de urbanización pendientes de recepción por parte del ayuntamiento correspondiente.

2. Las urbanizaciones a las que se refiere el apartado 1 que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición, están clasificadas como suelo no urbanizable y que deban mantener esta clasificación por tratarse de una clasificación reglada o por la inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano, deben ser objeto de una regulación por parte de los planes especiales urbanísticos o por los planes especiales urbanísticos de desarrollo. Esta regulación debe incluir:

a) La especificación del régimen jurídico aplicable a las parcelas edificadas por sus valores naturales de conectividad ecológica o por su localización en el territorio de acuerdo con la regulación general del suelo no urbanizable, distinguiendo entre las edificaciones implantadas legalmente y las que están en situación asimilada de fuera de ordenación.

b) La determinación de los servicios urbanísticos básicos que deben tener los edificios que pueden mantenerse en uso y la forma de prestarlos, ya sea mediante sistemas individuales o mediante la conexión a redes públicas próximas. En todo caso, el coste de estos servicios debe ir a cargo de los propietarios de dichos edificios.

3. Las urbanizaciones a que se refiere el apartado 1 que no se encuentren en el supuesto del apartado 2, con independencia de la clasificación otorgada por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición, pueden clasificarse y regularse como suelo urbano no consolidado con las siguientes especialidades:

a) Para clasificar el ámbito como suelo urbano no consolidado, es necesario valorar y justificar las posibilidades de reducción del ámbito de la urbanización a partir del estudio de las posibilidades de concentración de los ámbitos edificables que puede incluir las posibilidades de permutas de propiedades y de fórmulas de prestación individual de los servicios básicos para determinadas parcelas para acotar al máximo las obras de urbanización.

b) Dentro del ámbito de la urbanización deben efectuarse unas reservas de suelo para destinarlas a sistema urbanístico para los espacios libres y a sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de proximidad en terrenos de menos del 20 % de pendiente y a sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de proximidad que, en conjunto, tengan una superficie equivalente a entre 5 y 10 metros cuadrados por vivienda. El plan debe justificar la reserva que establezca en función de las necesidades del potencial de población, de la capacidad de los equipamientos públicos del municipio para absorber dichas necesidades y de las posibilidades de reforzar o ampliar estos equipamientos y de facilitar el acceso a ellos.

c) Las personas propietarias que formen parte del nuevo ámbito de la urbanización deben ceder a la administración competente el suelo libre de cargas de urbanización en el que pueda materializarse el 5 % del aprovechamiento urbanístico atribuido al ámbito de

actuación, salvo que el conjunto del nuevo ámbito de la urbanización esté consolidado por la edificación en un 50 % o más de su superficie. La administración actuante puede enajenar el suelo obtenido. El producto obtenido debe destinarse a pagar, total o parcialmente, el coste de implantación de los equipamientos dentro del ámbito de actuación o de la ampliación o el refuerzo de las infraestructuras y los equipamientos externos que deben dar servicio al ámbito.

d) No tienen la obligación de efectuar reservas para vivienda de protección pública.

e) Debe concretarse la forma de prestar los servicios urbanísticos básicos procurando establecer sistemas de bajo coste que cumplan condiciones técnicas homologables.

f) Pueden efectuarse recepciones parciales de las obras de urbanización referidas a determinados ámbitos o infraestructuras.

4. No obstante lo establecido por el apartado 3, cuando se trate de urbanizaciones clasificadas por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado:

a) Si tienen un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, no pueden acogerse a las especialidades establecidas por las letras a y b del apartado 3.

b) Si tienen una ordenación detallada, pero no un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, puede plantearse una reducción de las reservas con destino a los sistemas urbanísticos para espacios libres y de equipamientos comunitarios, cumpliendo lo establecido por la especialidad de la letra b del apartado 3. Los suelos anteriormente destinados a dichas reservas deben pasar a clasificarse como suelo no urbanizable, salvo que tengan las condiciones urbanísticas para considerarse suelo urbano.

c) En caso de que eventualmente se planteen incrementos de techo o de densidad para optimizar la ocupación de suelos con buena posición territorial, los incrementos deben sujetarse al cumplimiento de las obligaciones generales establecidas por la presente ley para el suelo urbano no consolidado.

5. En las urbanizaciones a que se refiere el apartado 1, las aguas residuales domésticas pueden depurarse y sanearse mediante la conexión a redes públicas próximas o, alternativamente, mediante sistemas autónomos, que deben ser homologados según las normas técnicas correspondientes y deben ser de titularidad municipal. El coste de estos sistemas autónomos corre a cargo de los propietarios en los términos establecidos por el planeamiento local.

6. Las cesiones para sistemas urbanísticos pendientes de ser efectuadas se inscriben a favor del ayuntamiento en el Registro de la Propiedad mediante la documentación que exige la legislación hipotecaria, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin contraprestación ni consentimiento alguno por parte del titular registral.

Disposición adicional vigésima sexta. *Planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior.*

1. Pueden formularse como planes directores urbanísticos para la implantación de actuaciones que el Gobierno declare de interés general superior los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de sectores de interés supramunicipal para la ejecución directa de actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares del artículo 56.1.g, y los planes directores urbanísticos de delimitación de una o varias áreas residenciales estratégicas y de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas actuaciones, reguladas por el artículo 56.1.f, así como las modificaciones de dichos planes directores urbanísticos.

A efectos de lo establecido por la presente disposición, exclusivamente, una determinada actuación puede declararse de interés general superior cuando de forma debidamente justificada concurran razones excepcionales de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica.

Estos planes, que tienen la consideración de instrumentos de carácter excepcional, quedan sujetos a la regulación especial establecida por la presente disposición.

2. Además de las determinaciones de ejecución directa establecidas por el artículo 56, los planes regulados por la presente disposición deben incorporar las siguientes:

a) La concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

b) La documentación necesaria que permita ejecutar la gestión urbanística integrada del ámbito o ámbitos que se delimiten, mediante el sistema de actuación urbanística que corresponda.

c) La concreción de los usos o actividades que deben implantarse, con el nivel y la documentación exigidos por la legislación de prevención y control ambiental de las actividades para la obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, en su caso.

2 bis. Los planes regulados por la presente disposición, además de lo establecido por el apartado 2, pueden incorporar la documentación propia del proyecto técnico que exige la legislación sobre ordenación de la edificación para la obtención de licencia urbanística de toda o una parte de la edificación prevista en el plan.

3. La presentación de propuestas para la formulación de los planes regulados por la presente disposición corresponde únicamente a los departamentos de la Administración de la Generalitat. El departamento competente en materia de urbanismo debe someter la propuesta a la declaración, por parte del Gobierno, del interés general superior de la actuación, con la incorporación de los siguientes documentos:

a) La memoria justificativa de la actuación, que debe comprender las razones de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica que motiven la excepcionalidad y conveniencia de formular este tipo de instrumento urbanístico, así como de la viabilidad técnica y económica atendiendo a los usos existentes o previstos en el entorno.

b) La adecuación o vinculación de la actuación al planeamiento territorial vigente.

c) Un estudio preliminar de la incidencia ambiental y paisajística de la actuación.

d) Los planos de ubicación y delimitación del ámbito de la actuación.

e) Los planos básicos de ordenación de la actuación.

f) Las principales características, la descripción y los planos de los edificios y construcciones de nueva planta que se pretendan construir.

g) Las características principales y la descripción de los usos y actividades que se pretendan implantar.

h) La previsión de disponer de recursos económicos o de obtener financiación adecuada y suficiente para costear las actuaciones propuestas.

Cuando se trate de un proyecto empresarial designado como estratégico, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 18/2020, de 28 de diciembre, de facilitación de la actividad económica, que requiera un plan urbanístico de acuerdo con lo establecido por el apartado primero de la presente disposición, no es necesario aportar la documentación a que se refieren las letras a, g y h, en la medida en que esta haya sido aportada anteriormente durante el procedimiento de designación como proyecto empresarial estratégico.

El departamento competente en materia de urbanismo debe conceder un trámite de audiencia a los ayuntamientos de los municipios comprendidos en el ámbito territorial de la actuación propuesta y en el Área Metropolitana de Barcelona si el alcance de la propuesta del plan afecta a algún municipio de este ámbito, durante el plazo de un mes, para que se manifiesten con relación a la actuación de interés general superior propuesta.

El consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo debe elevar la propuesta de formulación del plan al Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Territorio de Cataluña sobre la adecuación y compatibilidad de la propuesta con los objetivos, directrices y determinaciones del planeamiento territorial, y sobre la ponderación de la concurrencia del interés urbanístico superior de la actuación.

4. El acuerdo del Gobierno que, en su caso, declare el interés general superior de la actuación propuesta debe tener el siguiente contenido:

a) Debe apreciar la concurrencia en la actuación propuesta de las razones excepcionales de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica que motiven la declaración.

b) Debe designar el órgano de la Administración de la Generalitat al que se atribuirán funciones de coordinación interdepartamental de todos los documentos que sea preciso

elaborar para la tramitación del planeamiento urbanístico y la ejecución correspondiente, especialmente en lo que se refiere a la coordinación de los informes sectoriales de los distintos departamentos y organismos por razón de sus competencias.

En el caso de los proyectos empresariales estratégicos, el órgano responsable de la coordinación interdepartamental es la Oficina de Gestión Empresarial, como impulsora de la ventanilla única empresarial.

El acuerdo de declaración del interés público debe publicarse en el "Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya", debe comunicarse al departamento que haya formulado la propuesta y a la Comisión de Territorio de Cataluña, y debe notificarse a las entidades locales comprendidas en el ámbito.

5. La formulación, tramitación y aprobación de los planes regulados por la presente disposición deben sujetarse a lo establecido por el título tercero para los planes directores urbanísticos del artículo 56, con las especificidades reguladas por los siguientes apartados.

6. La tramitación de los planes regulados por la presente disposición tiene carácter preferente para la actuación del conjunto de la Administración de la Generalitat.

Los departamentos y las entidades y los organismos que integran el sector público institucional de la Administración de la Generalitat deben emitir los informes a que se refiere el artículo 83.3 en el plazo de un mes. En caso de que una disposición autorice un plazo más largo, este no puede ser superior a dos meses.

7. En los planes que prevean la implantación de actividades que requieran la obtención de la autorización o licencia ambiental de acuerdo con lo establecido por la Ley 20/2009, de 4 de diciembre, de prevención y control ambiental de las actividades, esta obtención de la autorización o licencia ambiental debe llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido por dicha ley, con las siguientes reglas:

a) La tramitación y resolución corresponde a los órganos ambientales del departamento competente en materia de medio ambiente, incluidos los supuestos de actividades sujetas a la obtención de licencia ambiental.

b) El órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico, previamente a la aprobación inicial, debe enviar el estudio de impacto ambiental y la documentación del proyecto de actividades incorporada en el plan al órgano ambiental competente, que llevará a cabo su verificación formal y suficiencia en los términos del artículo 19 de la Ley.

c) El resultado favorable de la suficiencia y la idoneidad del estudio de impacto ambiental y de la documentación del proyecto de actividad debe comunicarse al órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico para continuar los trámites de la aprobación inicial, con indicación de las administraciones públicas y las personas interesadas a las que deben dirigirse las consultas durante el trámite de información pública.

d) Los trámites de información pública establecidos por los procedimientos de autorización y licencia ambiental deben realizarse de forma conjunta con el trámite de información pública regulado por el artículo 86 bis.3, junto con las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que haya indicado el órgano ambiental, y deben solicitarse los informes establecidos por los procedimientos correspondientes y los demás informes preceptivos que, atendiendo a la naturaleza de la actividad, haya indicado el órgano ambiental.

La participación de los municipios en la tramitación ambiental queda integrada en el trámite de información pública y de consulta que sigue a la aprobación inicial de los planes directores urbanísticos.

e) Una vez hechos los trámites anteriores, el órgano competente en la tramitación del plan debe remitir el resultado al órgano ambiental, con las modificaciones introducidas en la documentación, en su caso, para la continuación de la tramitación del procedimiento de obtención de la autorización o licencia ambiental que corresponda.

f) La resolución del procedimiento de obtención de la autorización o la licencia ambiental regulado por el presente apartado debe dictarse y notificarse en el plazo de tres meses a contar desde la finalización del trámite de información pública conjunto al que se refiere la letra c.

Mientras tanto, la tramitación urbanística de la aprobación del plan queda en suspenso hasta que se envíen las actuaciones realizadas al órgano que haya aprobado inicialmente el plan, para la reanudación del procedimiento de aprobación.

g) En el supuesto de que el órgano ambiental competente deniegue la autorización o la licencia ambiental, o dicte cualquier otra resolución que impida su continuación, debe impedirse la tramitación del plan respecto de las determinaciones de los edificios de nueva planta y la implantación de las actividades proyectadas.

En estos casos, la entidad que ha formulado el plan puede presentar nuevamente la documentación exigida para iniciar un nuevo trámite de obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, que dará lugar, en su caso, a un nuevo trámite de información pública y de consultas.

8. Las modificaciones de los planes regulados por la presente disposición deben tramitarse de acuerdo con lo establecido por los artículos 96 y siguientes, con las siguientes especificidades:

a) Las modificaciones que afecten a las determinaciones del sistema de actuación urbanística, instrumento de gestión urbanística y proyecto de urbanización, se sujetan a la regulación del procedimiento de aprobación correspondiente contenida en el título IV.

b) Las modificaciones que afecten a las determinaciones relativas a la ejecución de las edificaciones y construcciones de nueva planta se sujetan a la regulación establecida por su normativa reguladora, y corresponde su aprobación a la administración actuante.

c) Las modificaciones que afecten a las determinaciones relativas a la implantación de las actividades proyectadas se sujetan a la regulación establecida por su normativa reguladora y corresponde su aprobación al órgano ambiental competente, si se refieren a actividades en régimen de autorización o licencia ambiental, o a la administración actuante en el resto de casos.

d) A cualquier otra modificación distinta a las anteriores que afecte a las determinaciones reguladas por la legislación sectorial se le aplica el régimen de modificación establecido por esta.

9. Además de los efectos establecidos por el artículo 106, la aprobación de los planes regulados por la presente disposición implica las siguientes cuestiones:

a) La ejecución de la gestión urbanística integrada del ámbito o ámbitos delimitados por los planes tiene los efectos jurídicos y económicos que correspondan en función del sistema de gestión considerado, de acuerdo con lo establecido por el título IV.

b) La obligación y el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas y, en caso de que se haya incorporado la documentación propia del proyecto técnico de toda o de una parte de la edificación prevista en el plan, también la obligación de la edificación de los solares resultantes para los que se haya concretado la edificación.

c) La urbanización de los terrenos y, en caso de que se haya incorporado la documentación propia del proyecto técnico de toda o de una parte de la edificación prevista en el plan, la construcción de los edificios de nueva planta y la implantación de los usos y actividades proyectados, que deben llevarse a cabo con sujeción a las determinaciones y el programa temporal o plan de etapas previstos en la documentación de los planes, sin que sea preciso disponer de ningún otro título urbanístico habilitante.

En todo caso, si para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación o para el inicio de los usos o actividades proyectados la legislación sectorial exige la obtención de otras autorizaciones o licencias, es necesario promover su obtención previamente al inicio.

El inicio de las obras de edificación y el inicio de los usos y actividades establecidos por el plan deben comunicarse previamente al ayuntamiento correspondiente.

d) La vigencia y los efectos de la autorización o la licencia ambiental otorgada para la implantación de las actividades proyectadas, siempre que esta sea requerida por la Ley 20/2009, así como el inicio y el régimen de control correspondientes, se sujetan a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, correspondiendo a los órganos ambientales competentes el ejercicio de las potestades que tienen atribuidas legalmente.

e) Es de aplicación el régimen de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar o de edificar y los efectos regulados, respectivamente, por los artículos 150 y 151.

10. La ejecución de los planes regulados por la presente disposición corresponde a la administración actuante, que ejerce las potestades que la legislación urbanística atribuye en relación con la gestión, la intervención en la edificación y uso del suelo y la protección de la legalidad, con la asistencia del departamento competente en materia de urbanismo, cuando no intervenga como administración actuante, y en coordinación con el resto de administraciones que deban intervenir en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

No obstante, la ejecución de la actuación urbanística puede complementarse con la formalización de convenios interadministrativos entre el departamento competente en materia de urbanismo, el municipio o municipios comprendidos en el ámbito del plan y la administración actuante, si es diferente de los anteriores.

11. La aprobación definitiva de los planes regulados por la presente disposición supone el devengo, como carga de urbanización, de un canon urbanístico a favor del municipio o municipios comprendidos en su ámbito, en contraprestación por el carácter inmediatamente ejecutivo en relación con la construcción de edificaciones de nueva planta sin necesidad de disponer de otros títulos urbanísticos habilitantes, con las siguientes características:

a) El canon es del 2 % sobre el importe constituido por el coste real y efectivo de la construcción proyectada en el plan que sea objeto de ejecución directa.

b) El canon se devenga en el momento de iniciarse las obras de edificación correspondientes en base al importe del presupuesto de ejecución material, con la comunicación previa a la que se refiere el apartado 9.c.

c) La gestión y la recaudación del canon corresponden al municipio.

d) Los recursos obtenidos mediante este canon deben destinarse a los municipios.

12. Sin perjuicio de los plazos fijados por la presente disposición, en el caso de los proyectos empresariales estratégicos es de aplicación el artículo 47 del Decreto 131/2022, de 5 de julio, del Reglamento de la Ley de facilitación de la actividad económica, que permite la tramitación preferente y urgente por parte de las administraciones públicas afectadas a fin de reducir los plazos e imposibilitar las prórrogas.

Disposición adicional vigésima séptima. *Régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico.*

1. En los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico, la vivienda de uso turístico solo es compatible con el uso de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico, cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta: el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio; el no poner en riesgo la protección del entorno urbano, y el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene.

2. Las licencias urbanísticas de viviendas de uso turístico tienen una limitación temporal de cinco años, prorrogables por períodos de igual duración, siempre que el planeamiento urbanístico lo permita de acuerdo con los criterios del apartado 1. En ningún caso se pueden otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes. En el otorgamiento de las licencias, y sus prórrogas, los municipios deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.

Disposición adicional vigésima octava. *Dotación de plazas de aparcamiento en la vivienda de protección pública de alquiler y en el alojamiento dotacional.*

En el suelo donde se promueva vivienda de protección oficial con calificación permanente destinada a alquiler o cesión de uso y en el suelo calificado de sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, la persona promotora queda exenta de construir plazas de aparcamiento sin necesidad de modificar el planeamiento. Sin embargo, si el planeamiento vigente lo determina justificadamente, el ayuntamiento puede exigir, en el trámite de la licencia, la construcción de plazas de aparcamiento asociadas a las viviendas.

Disposición adicional vigésima novena. *Habilitación de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras en el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas.*

La Generalitat de Catalunya, en el marco del proceso de simplificación y agilización de las administraciones públicas, y concretamente para garantizar la agilización en la concesión de las licencias urbanísticas, mediante la dirección general competente en materia de urbanismo, debe habilitar a los colegios profesionales y las entidades colaboradoras para que tengan competencias de habilitación y emisión de informes de idoneidad técnica dentro del procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas.

Disposición transitoria primera. *Planeamiento general no adaptado.*

Al efecto de la aplicación del régimen transitorio de esta Ley, se entiende que el planeamiento general no está adaptado a las determinaciones de esta Ley cuando, en la materia concreta que es objeto de cada disposición transitoria, el mencionado planeamiento no se ajusta al contenido normativo del articulado.

Disposición transitoria segunda. *Régimen urbanístico del suelo.*

1. El régimen urbanístico del suelo que establece esta Ley es aplicable desde el momento de su entrada en vigor, atendiendo, en cuanto al suelo urbano, las reglas siguientes:

a) El suelo urbano incluido, en virtud del planeamiento aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002, en polígonos o unidades de actuación y en sectores de desarrollo mediante un plan especial de reforma interior u otros tipos de planeamiento derivado tiene la condición de suelo urbano no consolidado, y también la tiene el suelo urbano que, con el fin de poder ser edificado, tiene que ceder terrenos para calles o vías en los términos que establece el artículo 44.2. Es suelo urbano consolidado todo el suelo en el cual concurren las condiciones establecidas por el artículo 30.

b) En el caso de planeamiento general no adaptado a las determinaciones de esta Ley, es aplicable el deber de cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico que establece el artículo 43, en los polígonos o unidades de actuación urbanística y en los sectores sujetos a un plan urbanístico derivado que tengan alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 70.2.a, siempre y cuando no tengan un proyecto de reparcelación, de compensación o de tasación conjunta aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

c) En las modificaciones de planeamiento general no adaptado a las determinaciones de esta Ley, relativas a polígonos de actuación urbanística o sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado, si tienen alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 70.2.a, es aplicable el deber de cesión de suelo con aprovechamiento según resulta del artículo 43 y de la disposición transitoria séptima.2.

2. A la hora de aplicar el régimen urbanístico del suelo que establece esta Ley, en el caso de planeamiento general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 es preciso atender, en cuanto al suelo urbanizable, las reglas siguientes:

a) El suelo urbanizable programado y el suelo apto para ser urbanizado tienen la condición de suelo urbanizable delimitado.

b) El suelo urbanizable no programado tiene la condición de suelo urbanizable no delimitado y, hasta que el planeamiento general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 no se haya adaptado a las determinaciones de esta Ley, es obligatoria la consulta regulada por el artículo 75 antes de la tramitación del plan parcial de delimitación, de cara a constatar la adecuación de la propuesta a las determinaciones del planeamiento de rango superior y a las determinaciones que establece el artículo 3. El carácter negativo de cualquiera de los dos informes de la consulta impide la formulación y la tramitación del plan parcial de delimitación.

Disposición transitoria tercera. *Adaptación del planeamiento urbanístico general y reservas de suelo para viviendas de protección pública y aplicación de las reservas en los instrumentos de planeamiento urbanístico en trámite.*

1. El planeamiento urbanístico general vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley debe adaptarse cuando, en virtud de las previsiones propias, o bien anticipadamente, en los supuestos regulados por el artículo 95, se haga la revisión de dicho planeamiento o del programa de actuación urbanística correspondiente.

2. Desde el momento de la entrada en vigor de esta Ley, no obstante lo que dispone el apartado 1, los ayuntamientos pueden formular y tramitar programas de actuación urbanística municipal, que deben contener las reservas que establecen el artículo 57.3 **y, si procede, la disposición adicional quinta**.

3. Si no hay un plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal adaptados a las determinaciones de esta Ley, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, el planeamiento urbanístico derivado y sus modificaciones pueden establecer reservas de suelo para viviendas de protección pública, mediante la calificación de suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 57.7. Las reservas mínimas que establece el artículo 57.3 **y, si procede, la disposición adicional quinta**, se deben aplicar de forma preceptiva e inmediatamente:

Téngase en cuenta que se derogan los incisos destacados de los apartados 2 y 3 por la disposición adicional 3.2.c) de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Ref. BOE-A-2012-3414.

a) En los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca, a los sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que prevean usos residenciales de nueva implantación y a los sectores de suelo urbanizable con uso residencial, salvo que tengan un planeamiento derivado aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, la sostenibilidad territorial y la autonomía local. El órgano de la Generalidad competente en la materia puede autorizar excepcionalmente la disminución de las reservas de suelo en los sectores para los cuales se establece una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología de edificación incompatible con la construcción de viviendas protegidas.

b) En todos los municipios 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.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen aplicable al planeamiento urbanístico general en trámite.*

En todos aquellos aspectos que no sean objeto de regulación transitoria específica, el régimen aplicable al planeamiento urbanístico general en trámite es el siguiente:

a) Los proyectos de planeamiento urbanístico general que estuviesen en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 deben adaptarse a las determinaciones de la presente Ley si, en la fecha de dicha entrada en vigor aún no había sido entregado el expediente completo al órgano competente para acordar la aprobación definitiva.

b) Las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano y del planeamiento urbanístico general se rigen, en cuanto a los aspectos formales y sustantivos, por la normativa vigente en el momento de su aprobación inicial. Las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano y del planeamiento urbanístico general aprobadas

inicialmente después de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 se rigen por las determinaciones que establece la presente Ley para los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones.

c) Las modificaciones del planeamiento general plurimunicipal aprobado definitivamente de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 que no estén aprobadas inicialmente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, siempre y cuando afecten a más de un término municipal, se tramitan según lo que acuerden los ayuntamientos afectados; si no hay acuerdo, se tramitan según lo que establece el artículo 85.2.

Disposición transitoria cuarta bis. *Tramitación del planeamiento director urbanístico de la Generalidad en el ámbito metropolitano de Barcelona.*

Los instrumentos de planeamiento director urbanístico cuya formulación haya sido iniciada por el órgano competente de la Generalidad antes de la entrada en vigor de esta disposición transitoria ajustan su tramitación a lo establecido por la disposición adicional vigésima tercera a partir de los trámites posteriores al estado de tramitación en que se encuentren, sin que sea exigible retrotraer su formulación y tramitación al momento inicial.

Disposición transitoria quinta. *Supuestos de ausencia de planeamiento general.*

1. En los supuestos de ausencia de planeamiento general, el suelo se clasifica en suelo urbano y no urbanizable. El suelo urbano comprende los núcleos de población existentes que tienen los servicios urbanísticos básicos definidos por el artículo 27.1 o que se integran en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

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

Disposición transitoria sexta. *Figuras de planeamiento derivado e instrumentos de gestión.*

1. En todos aquellos aspectos que no sean objeto de regulación transitoria específica, las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 se rigen, en cuanto a los aspectos formales y sustantivos, por la normativa aplicable en la fecha de su aprobación inicial. Las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión aprobados inicialmente después de la entrada en vigor de la Ley 26/2009 se rigen por las determinaciones formales y sustantivas que establece esta Ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado, relativos a sectores que prevén usos residenciales, que desarrollan planeamiento urbanístico general que no contenga la memoria social que exige el artículo 59 tienen que incorporarla para que defina los objetivos de producción de vivienda protegida o asequible. Esta exigencia no es aplicable a los instrumentos de planeamiento urbanístico derivados aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

3. Las figuras de planeamiento urbanístico derivado en suelo urbanizable que desarrollan planeamiento urbanístico general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002 y que no hayan sido aprobadas definitivamente en la entrada en vigor de la presente Ley deben justificar los intereses públicos derivados del imperativo de utilización racional del territorio y la adecuación de la propuesta a las determinaciones que establecen los artículos 3 y 9.

Disposición transitoria séptima. *Régimen aplicable a los instrumentos urbanísticos en trámite en materia de cesión de suelo con aprovechamiento.*

1. La cesión a la Administración actuante del suelo con aprovechamiento libre de cargas de urbanización se aplica a los instrumentos de gestión aprobados inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

2. Los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento que establecen los artículos 43.1.b, c y d, 45.1.a, segundo y tercero, y 99.3 de esta Ley se aplican a las modificaciones del planeamiento urbanístico general que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 26/2009.

Disposición transitoria octava. *Otros regímenes aplicables a los instrumentos de planeamiento urbanístico en trámite.*

1. La exigencia de exponer, en la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el documento a qué hace referencia la letra a del artículo 8.5, se aplica a las convocatorias de información pública acordadas a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 1/2007.

2. La regulación que establecen los apartados 4 y 5 del artículo 57 en relación al techo residencial de nueva implantación y el sistema de vivienda dotacional público, respectivamente, es aplicable a los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados de acuerdo con la Ley 10/2004 o con la normativa posterior.

3. El informe de sostenibilidad económica a que hacen referencia los artículos 59.3.d, 61.1.d y 66.1.d, se aplica a las modificaciones de planeamiento general aprobadas inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

4. **(Derogado).**

5. Los supuestos de valoración negativa del artículo 97.2 se aplican a las modificaciones del planeamiento urbanístico general que no hayan sido resueltas definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley.

6. Las especificaciones a incluir en la documentación de las modificaciones de planeamiento urbanístico general de acuerdo con el artículo 99.1 se aplican a las modificaciones aprobadas inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 26/2009. Las modificaciones de planeamiento urbanístico general aprobadas inicialmente entre el 1 de julio de 2007 y el 31 de diciembre de 2009, deben especificar en la memoria la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de modificación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de identificación de las personas interesadas.

Disposición transitoria novena. *Atribución de competencias de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a determinados municipios.*

1. Los municipios que a la entrada en vigor de la Ley 2/2002, o posteriormente, tenían un plan general de ordenación urbana, y se encontraban en la primera etapa cuatrienal del programa de actuación de este plan general, y que la persona titular de la consejería de Política Territorial y Obras Públicas les ha reconocido la competencia de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a que hace referencia el artículo 81.1, de acuerdo con el régimen transitorio establecido por la Ley 10/2004, la ejercen por aquellos planes que sean promovidos de acuerdo con las determinaciones de dicho programa de actuación.

2. Los municipios que a la entrada en vigor de la Ley 10/2004 tenían un plan de ordenación urbanística municipal pueden aprobar definitivamente, cumpliendo previamente el trámite que regula el artículo 87.1, los planes urbanísticos derivados a que hace referencia el artículo 81, siempre y cuando en la fecha de entrada en vigor de la Ley 10/2004 no estuvieran aprobados provisionalmente.

Disposición transitoria décima. *Publicación de las normas urbanísticas de instrumentos de planeamiento aprobados entre la entrada en vigor de la Ley 7/1985 y la de la Ley 2/2002 o de instrumentos en trámite que no han sido publicadas.*

1. Las normas urbanísticas de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente por la Administración de la Generalidad entre la entrada en vigor de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y la de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que aún no hayan sido publicadas en el Boletín Oficial de la provincia, o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en cumplimiento de la obligación que tiene la

Administración de la Generalidad de publicarlas de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el caso que hayan de ser objeto de modificación o de tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico derivado o de gestión urbanística, deben ser publicadas con motivo de la tramitación de estos instrumentos urbanísticos. A tal efecto, en los expedientes de modificación debe acompañarse el texto refundido completo de la normativa aplicable, que debe ser publicado en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, conjuntamente con el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación. Esta exigencia es aplicable también a los expedientes de modificación en trámite que aún no hayan sido aprobados definitivamente.

2. Antes de acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado y de gestión urbanística deben publicarse las normas urbanísticas del instrumento o los instrumentos de planeamiento que desarrollen. El ayuntamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas no hayan sido modificadas posteriormente, las puede publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tomando como base el documento diligenciado de aprobación definitiva. En caso contrario, el ayuntamiento debe elaborar un texto articulado que refunda estas modificaciones y tiene que enviarlo a la Administración de la Generalidad para que sea verificado por el órgano que aprobó definitivamente el expediente, el cual tiene que ordenar la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Antes de acordar la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado y de gestión urbanística que estuvieran en trámite en el momento de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, deben publicarse las normas urbanísticas del instrumento o los instrumentos de planeamiento que desarrollen si no han sido publicadas antes.

4. Los ayuntamientos, sin perjuicio de lo que establecen los apartados 1, 2 y 3, pueden publicar en todo momento en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya las normas urbanísticas de instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente durante el periodo a que hace referencia el apartado 1, siempre y cuando no se tengan que refundir como consecuencia de modificaciones posteriores.

5. Los edictos de publicación de las normas urbanísticas a que hacen referencia los apartados del 1 al 4 tienen que identificar los acuerdos de aprobación definitiva de estas normas y el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en el cual estos acuerdos han sido publicados.

6. La falta de publicación previa de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente por la Administración de la Generalidad antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 no es motivo de nulidad de pleno derecho de las disposiciones y los actos de aplicación que se hayan dictado al amparo de su aprobación definitiva, siempre y cuando se haya publicado el anuncio de la aprobación de los mencionados instrumentos. La publicación en el DOGC de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 valida la tramitación y la aprobación de las disposiciones y los actos de aplicación que se hayan dictado al amparo de su aprobación definitiva y les da plena eficacia desde la fecha de publicación en el DOGC del anuncio de la aprobación definitiva de los mencionados instrumentos.

7. El coste de la publicación de la normativa de los planes aprobados definitivamente por la Administración de la Generalidad que, en virtud de las determinaciones de esta disposición, efectúen los ayuntamientos es a cargo de la Administración de la Generalidad.

Disposición transitoria undécima. *Estudios de detalle.*

Los estudios de detalle exigidos expresamente por el planeamiento vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, y también los que resulten necesarios, se pueden tramitar de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002, hasta que el planeamiento no incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.

Disposición transitoria duodécima. *Convenios urbanísticos.*

Los convenios urbanísticos se rigen por la normativa aplicable en el momento de su aprobación.

Disposición transitoria decimotercera. *Sistemas y modalidades de actuación urbanística.*

1. Las determinaciones de esta Ley sobre sistemas y modalidades de actuación urbanística son aplicables a los ámbitos de actuación para los cuales, en el momento de entrada en vigor de la Ley 10/2004, aún no se habían presentado a trámite ante la administración competente los correspondientes proyectos de compensación, reparcelación o tasación conjunta. A tales efectos, cuando el sistema de actuación previsto es el de compensación, es aplicable el régimen propio del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, mientras que, cuando el sistema de actuación es el de cooperación, es aplicable la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación. Sin embargo, en el caso del sistema de compensación, los estatutos y las bases de actuación aprobadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004 únicamente se tendrán que adaptar a esta Ley cuando sea necesario de acuerdo con las determinaciones del correspondiente proyecto de reparcelación.

2. Las determinaciones de esta Ley sobre sistemas y modalidades de actuación urbanística son aplicables cuando se acuerde la sustitución de un sistema de actuación, incluso en el caso en que se haya aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o tasación conjunta. La sustitución debe llevarse a cabo por el procedimiento que establece el artículo 119 y de acuerdo con lo que establece el artículo 121.3, con notificación individual, en todos los casos, a las personas propietarias afectadas.

3. Las determinaciones sobre la modalidad de compensación por concertación en el sistema de reparcelación que establece esta Ley son aplicables a los ámbitos de actuación urbanística que tengan concretada esta modalidad, si en el momento de entrada en vigor de la Ley 10/2004 no se había aprobado el convenio a que hacía referencia el artículo 132 de la Ley 2/2002, en su redacción anterior a la Ley 10/2004.

4. Restan sujetos a la regulación de esta Ley los sectores de urbanización prioritaria que se delimiten a partir del momento de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.

5. En los ámbitos de actuación urbanística en que, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, concurran las circunstancias de tener que ejecutar obras de urbanización o bien de haberlas de adecuar a la normativa sectorial vigente y de estar la junta de conservación inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, dicha junta, en el plazo de cinco años, puede formular un proyecto de reparcelación económica simultáneamente con la modificación de los estatutos, de tal manera que la junta pase a ser de compensación y de conservación y su objeto y sus facultades comprendan también la ejecución o la adecuación de las obras de urbanización, hasta la entrega reglamentaria de estas obras.

Disposición transitoria decimocuarta. *Solicitudes de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales.*

Los expedientes de solicitud de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales se tramitan y se aprueban de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación en el momento en que tuvieron entrada en el ayuntamiento, pero no se puede denegar su aprobación de acuerdo con esta normativa si los usos y las obras de que se trata son conformes a la normativa urbanística vigente en el momento de resolver los procedimientos instados. Los deberes de los propietarios a que se refiere el artículo 47.7 son de aplicación a todas las solicitudes de autorización.

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

1. A efectos de lo establecido por los artículos 47.3 y 50.2, mientras el planeamiento general o un plan especial de iniciativa pública no contenga la catalogación de las construcciones situadas en suelo no urbanizable del término municipal, para regular su reconstrucción o la rehabilitación, pueden autorizarse estas actuaciones mediante el procedimiento establecido por el artículo 48, de cara a destinarlas a alguno de los usos admitidos, incluido el hotelero. La documentación, en este caso, debe incluir una justificación

específica de las razones arquitectónicas, históricas, paisajísticas o sociales que determinan la preservación y la recuperación de la edificación o, en su caso, del impacto ambiental o de la necesidad de integración en el paisaje.

2. Las edificaciones y las actividades existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que no se ajusten al régimen de uso del suelo no urbanizable que establece la presente ley, pueden ampliarse siempre y cuando el planeamiento urbanístico vigente, aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, lo prevea expresamente. La ampliación se autoriza de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 49.2.

3. Las edificaciones o instalaciones industriales existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación urbanística anterior a la Ley 2/2002, mientras no cesen la actividad para la que fueron autorizadas, pueden ser objeto de las obras de conservación, de adecuación y de mejora que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad. También pueden ser objeto de obras de ampliación si son necesarias para la continuidad de la actividad o para adecuarla a la normativa aplicable en materia de prevención y control ambiental de las actividades, siempre que se justifique suficientemente el interés social de la actividad en términos económicos y de puestos de trabajo. Las obras de ampliación se autorizan con la tramitación previa de un plan especial urbanístico. La autorización requiere que los propietarios acepten, al cesar su uso, desmontar o derribar, sin derecho a percibir indemnización alguna, todas las instalaciones o edificaciones existentes, salvo que, previa tramitación de un plan especial urbanístico, se destinen a usos conformes con el régimen jurídico del suelo no urbanizable. La eficacia de la autorización queda sujeta a las mismas condiciones que para los usos y las obras provisionales establece el artículo 54.3 y 4.

Disposición transitoria decimosexta. *Expedientes de protección de la legalidad urbanística.*

1. Los procedimientos de suspensión de obras, los sancionadores y los de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado se rigen por la normativa aplicable en el momento de la incoación del procedimiento.

2. Las infracciones urbanísticas se rigen por el régimen sancionador aplicable en el momento de su comisión.

Disposición transitoria decimoséptima. *Régimen de otros procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.*

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se rigen por la normativa anterior en todo lo que no sea objeto de regulación transitoria específica.

Disposición transitoria decimoctava. *Disposiciones de aplicación hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

Hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, a esta ley:

a) Se aplican las disposiciones reglamentarias vigentes en todo aquello que no se oponga, no la contradiga ni resulte incompatible.

b) La integración del proceso de evaluación ambiental en los procedimientos de elaboración y aprobación de los planes urbanísticos sigue rigiéndose por el artículo 115 del Reglamento, teniendo en cuenta, con efectos exclusivamente supletorios, el cumplimiento de los siguientes aspectos:

Primero. El avance de los planes urbanísticos sujetos a evaluación ambiental ha debe remitirse al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente.

Segundo. El órgano ambiental debe realizar las consultas sobre el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y la notificación al promotor del documento de referencia, en el plazo de dos meses.

Tercero. La comisión territorial de urbanismo competente, en caso de planes tramitados por parte de los entes locales, debe entregar al órgano ambiental, en el plazo de un mes a contar desde la recepción del avance del plan, un informe urbanístico y territorial que incluya la valoración de la adecuación del avance del plan a la legislación urbanística vigente, a las directrices del planeamiento territorial y a los criterios de desarrollo urbanístico sostenible. Dicho informe ha de ser incorporado como anexo al documento de referencia.

Cuarto. Previamente a la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, ha de entregarse al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente la propuesta de memoria ambiental, junto con una copia de la propuesta de plan que se prevé someter a la aprobación provisional o definitiva.

Quinto. En el plazo de tres meses a contar desde la recepción de la propuesta de memoria ambiental, el departamento o departamentos competentes en materia de medio ambiente y de urbanismo deben remitir la resolución del órgano ambiental sobre la memoria ambiental y, en el caso de planes tramitados por los entes locales, un informe urbanístico y territorial sobre los aspectos del plan relativos a cuestiones de legalidad y a cuestiones de oportunidad de interés supramunicipal, para que puedan ser considerados en el acuerdo de aprobación subsiguiente. En los casos de planes especiales urbanísticos, de planes de mejora urbana y de planes parciales urbanísticos a que se refiere el artículo 81.1, este informe cumple las funciones que establece el artículo 87.1 y tiene sus mismos efectos.

Disposición transitoria decimonovena. *Procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para la reconstrucción o rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable.*

La tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para la reconstrucción o rehabilitación de las construcciones en suelo no urbanizable iniciados antes de la entrada en vigor de esta disposición transitoria, de conformidad al artículo 50, debe completarse de acuerdo con la normativa vigente a partir de la fecha de entrada en vigor mencionada si en esta fecha aún no se ha solicitado el informe de la comisión territorial de urbanismo competente.

Disposición transitoria vigésima. *Equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada.*

Al efecto que establece el artículo 34.5 ter.b), mientras el planeamiento urbanístico general no determine los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada, los particulares pueden promover un equipamiento de alojamiento dotacional en terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios siempre que se cumpla el resto de requisitos que se establecen y que, en el plan especial urbanístico que desarrolle el equipamiento, se justifique la idoneidad de la propuesta con relación a las reservas de suelo disponibles en el barrio para la implantación de nuevos equipamientos comunitarios y a la existencia de otros alojamientos dotacionales en el mismo ámbito.

Disposición transitoria vigésima primera. *Régimen transitorio de atribución de competencias urbanísticas de la Administración de la Generalidad.*

1. Hasta que se determinen los órganos competentes para ejercer las competencias a las que se refiere el artículo 16, corresponde ejercerlas en cada caso al órgano de rango jerárquico inmediato inferior al del titular del departamento que corresponda por razón de la materia.

2. La atribución de competencias urbanísticas a la Administración de la Generalidad, en los términos que determinan los artículos 76.1, 79, 92.4, 96.e) y 98.2, en la redacción que adoptan en el momento de la entrada en vigor de la presente disposición transitoria, es aplicable a los procedimientos urbanísticos que se encuentren en tramitación en el momento de dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria vigésima segunda. *Plazo de disolución de los consorcios urbanísticos para la ejecución de las áreas residenciales estratégicas.*

Los consorcios urbanísticos constituidos entre el Instituto Catalán del Suelo y los ayuntamientos para la ejecución de las áreas residenciales estratégicas deben disolverse en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente disposición transitoria. La disolución del consorcio comporta las correspondientes compensaciones económicas entre sus miembros en lo que se refiere a los gastos sufragados hasta la fecha, tanto para la modificación de planeamiento como para la gestión del área residencial estratégica.

Disposición transitoria vigésima tercera. Aplicación *de la reducción de los porcentajes de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*

La reducción establecida por el artículo 43.2 se aplica a las actuaciones que, en el momento de su entrada en vigor, no dispongan de un instrumento de planeamiento aprobado inicialmente que regule su ordenación detallada.

Disposición derogatoria única.

Se derogan las siguientes disposiciones:

a) El artículo 9 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

b) La letra *b* del apartado 1 del artículo 107, la letra *b* del artículo 108, el punto 1.º de la letra *b* del apartado 1 del artículo 109 y el apartado 3 del artículo 131 del Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, aprobado por el Decreto 64/2014, de 13 de mayo.

Disposición final primera. *Autorización para modificar y establecer determinadas reservas y previsiones.*

El Gobierno, si las circunstancias lo aconsejan, puede modificar por decreto, previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, las cuantías de las reservas y las previsiones a que hacen referencia los artículos 43, 58.1.f y 65.3 y 4. Estas cuantías solamente se pueden disminuir, previo dictamen favorable de la Comisión Jurídica Asesora, si lo exigen circunstancias excepcionales. Igualmente, el Gobierno puede establecer otras reservas y previsiones de naturaleza análoga a propuesta del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas o, si procede, del consejero o consejera de este Departamento y del consejero o consejera competente por razón de la materia.

Disposición final segunda. *Autorización para regular las reservas aplicables al suelo urbano.*

Se autoriza al Gobierno para establecer por decreto los criterios de acuerdo con los cuales el planeamiento urbanístico general municipal debe fijar la cuantía mínima de las reservas y las previsiones aplicables al suelo urbano, o bien para determinar dicha cuantía directamente, según las circunstancias urbanísticas de las poblaciones afectadas. Mientras no se apruebe este decreto, las cuantías mínimas de las reservas y las previsiones aplicables al suelo urbano se fijan directamente en los planes de ordenación urbanística municipal y en los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición final tercera. *Autorización para modificar las reservas para viviendas asequibles y de protección pública.*

Se autoriza al Gobierno para modificar el porcentaje de la reserva fijada por el artículo 57.3 con carácter diferencial para ámbitos homogéneos, y también para modificar la densidad determinada por la disposición transitoria tercera.3.a

Disposición final cuarta. *Autorización para regular la obligación de conservación de la urbanización, el régimen de las entidades urbanísticas colaboradoras y el estatuto urbanístico de las urbanizaciones privadas y de los complejos inmobiliarios privados.*

1. Se autoriza al Gobierno para regular por decreto las condiciones, los requisitos y los plazos bajo cuyo cumplimiento el planeamiento urbanístico puede imponer a las personas propietarias la obligación de conservar las obras y las instalaciones de urbanización ejecutadas, más allá de la recepción definitiva de éstas por la Administración o, si procede, para determinarla directamente, para todo el territorio de Cataluña o para una parte de éste. Mientras no se apruebe dicha regulación, el planeamiento puede establecer esta obligación, por razones justificadas de desproporción entre los costes y los tributos, hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en dos terceras partes y, en cualquier caso, como máximo durante cinco años a partir de la recepción, total o parcial, de las obras de urbanización.

2. Se autoriza al Gobierno para regular por decreto el régimen organizativo específico de las entidades urbanísticas colaboradoras, sus funciones y atribuciones y los derechos y deberes de sus miembros, y también el estatuto urbanístico de las urbanizaciones privadas y de los complejos inmobiliarios privados.

Disposición final quinta. *Autorización para regular la incorporación de las nuevas tecnologías y para dictar otras disposiciones reglamentarias para facilitar la aprobación y la divulgación de los instrumentos urbanísticos.*

1. Corresponde al Gobierno regular por decreto las siguientes materias:

a) La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas e informáticas, entre otras, a la tramitación de los instrumentos urbanísticos.

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

2. Por orden del consejero o consejera competente en materia de urbanismo pueden dictarse disposiciones reglamentarias en relación con:

a) La homologación de la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento y de ejecución urbanísticos.

b) Los requerimientos técnicos a que ha de sujetarse la presentación al departamento competente en materia de urbanismo de la documentación de los instrumentos urbanísticos para mantener el sistema de información urbanística integrada de Cataluña y para facilitar su divulgación telemática.

c) Los criterios que deben cumplir los instrumentos urbanísticos para concretar las determinaciones y pera precisar y unificar la aplicación de conceptos normativos.

d) Los criterios a seguir en la tramitación y la aprobación de instrumentos urbanísticos y en la autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y de usos y obras provisionales.

e) Los criterios interpretativos de aplicación de la legislación urbanística.

Disposición final sexta. *Autorización para adaptar la cuantía de las multas.*

Se autoriza al Gobierno para adaptar por decreto, a propuesta del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, la cuantía de las multas establecidas por los artículos 219 y 225 a la evolución de las circunstancias socio-económicas, en función del índice general de precios de consumo publicado por el Instituto de Estadística de Cataluña.

Disposición final séptima. *Autorización para regular, con carácter supletorio, la participación ciudadana en la elaboración del planeamiento urbanístico general municipal.*

Se autoriza al Gobierno, de acuerdo con lo establecido por la disposición final tercera del Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, para regular, con carácter supletorio, si faltan las disposiciones reglamentarias de las corporaciones locales, el despliegue de los aspectos

relativos a la participación ciudadana en la elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal y de los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición final octava. *Autorización para modificar las comisiones territoriales de urbanismo y la composición de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.*

El Gobierno puede modificar, por decreto, el número y el alcance territorial de las comisiones territoriales de urbanismo, y también la composición de éstas y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Disposición final novena. *Sustitución de los umbrales.*

Desde la entrada en vigor de esta disposición final debe entenderse que los umbrales a los que se refieren el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, aprobado por el Decreto 64/2014, de 13 de mayo, y el planeamiento territorial y urbanístico vigentes quedan sustituidos por los que establece el artículo 49.2, al efecto de exigir el informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda y del órgano competente de la Generalidad en materia de paisaje, en cuanto a las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica.

Información relacionada

Téngase en cuenta que las referencias a la licencia urbanística deben entenderse realizadas a la comunicación previa en caso de que este régimen de intervención sustituya al de la licencia urbanística, según establece la disposición adicional 3.1 de la Ley 16/2015, de 21 de julio. Ref. BOE-A-2015-9208.

§ 7

Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5708, de 6 de septiembre de 2010
«BOE» núm. 231, de 23 de septiembre de 2010
Última modificación: 30 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2010-14562

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 31/2010, de 3 de Agosto, del Área Metropolitana de Barcelona

PREÁMBULO

El Estatuto de autonomía de Cataluña dedica cuatro secciones del capítulo VI del título II, sobre las instituciones, al gobierno local. La primera, centrada en la organización del gobierno local de Cataluña, las competencias locales y el Consejo de Gobiernos Locales; la segunda, en el municipio y la autonomía municipal, los principios de organización y funcionamiento y la potestad normativa, el principio de diferenciación y el régimen especial del municipio de Barcelona; la tercera, en la veguería y el Consejo de Veguería, y la cuarta, en la comarca y los demás entes locales supramunicipales.

El Estatuto ha introducido una reordenación del sistema de gobierno local existente en Cataluña, con una clara voluntad de reforzar su posición institucional, para asegurar el derecho y la capacidad efectiva de los municipios para gestionar los asuntos públicos que afectan a los ciudadanos.

La organización del gobierno local de Cataluña se estructura en municipios y veguerías y, en el ámbito supramunicipal, en comarcas. También se reconoce la creación de otros entes supramunicipales, fundamentados en la voluntad de cooperación y asociación de los municipios.

El Estatuto, en el artículo 93, indica que «los demás entes locales supramunicipales se fundamentan en la voluntad de colaboración y asociación de los municipios y en el reconocimiento de las áreas metropolitanas», y añade que «la creación, modificación y supresión, así como el establecimiento del régimen jurídico de estos entes, se regulan por una ley del Parlamento».

Además, con la presente ley se da cumplimiento a la Resolución 70/VIII del Parlamento de Cataluña, sobre la orientación política general del Gobierno, que manifiesta la necesidad de adaptar el marco institucional de Cataluña a los preceptos del Estatuto y a las necesidades de la sociedad catalana. Por esta razón, la Resolución mencionada insta al Gobierno a presentar el Proyecto de ley del Área Metropolitana de Barcelona.

Es por todo eso que es conveniente tramitar una ley de creación del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) que, desarrollando aquello establecido estatutariamente, especifique su naturaleza, demarcación, organización, atribuciones y configuración de la hacienda.

La institucionalización del Área Metropolitana de Barcelona responde a la voluntad de mejorar la eficiencia y eficacia de las administraciones que actúan en el territorio metropolitano, garantizando la prestación de unos servicios públicos de calidad, mediante la configuración de una administración próxima y capaz de incrementar la implicación y participación ciudadana en una realidad de continuidad urbana, densidad demográfica y características económicas y sociales que lo hagan necesario.

Alrededor de Barcelona se articula un espacio de relaciones funcionales, concurrencia urbanística, uso común de suministros y servicios que, sin duda, forma un entorno diferenciado, con sus particularidades y necesidades específicas. Corresponde a la Administración procurar que la organización territorial y administrativa de un país se convierta en una herramienta efectiva al servicio de la eficiencia en la gestión y del bienestar de los ciudadanos.

La presente ley determina el número de municipios que se integran en la AMB tomando como base los que actualmente forman parte de alguno de los tres entes existentes. Asimismo, determina el procedimiento para incorporar nuevos municipios, y garantiza la continuidad territorial entre los diferentes municipios que la integran.

La Ley determina un sistema de organización del ente similar al modelo de organización de las dos entidades metropolitanas establecido por la Ley 7/1987, de 4 de abril, por la que se establecen y regulan actuaciones públicas especiales en la conurbación de Barcelona y en las comarcas comprendidas dentro de su zona de influencia directa, que es derogada por la presente ley. En este sentido, la presente ley regula el proceso de extinción de las dos entidades metropolitanas y el proceso de traspaso efectivo de la Mancomunidad de Municipios a la nueva Área Metropolitana de Barcelona, y garantiza la continuidad de los procesos de planificación territorial que se están aplicando en este ámbito, de conformidad con lo establecido por el título II de la Ley 7/1987.

La Ley determina un modelo organizativo del Área Metropolitana de Barcelona que garantiza la representatividad proporcional de todos los municipios que la integran. Los órganos de gobierno que establece la Ley son el Consejo Metropolitano, el presidente o presidenta, la Junta de Gobierno y la Comisión Especial de Cuentas. También determina la posibilidad de que el Consejo Metropolitano pueda crear cualquier otro órgano complementario.

El Área Metropolitana de Barcelona asume competencias que ejercen las actuales entidades metropolitanas del transporte, de servicios hidráulicos y tratamiento de residuos y la Mancomunidad de Municipios y, en materia de urbanismo, las competencias establecidas por la legislación urbanística vigente.

Se configura la hacienda metropolitana con la reordenación de la situación existente para que el sistema de financiación responda a las singularidades y necesidades de una gran conurbación urbana y a las atribuciones asignadas al Área Metropolitana de Barcelona.

La Ley consta de un título preliminar y seis títulos, a los que siguen once disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título preliminar regula la naturaleza del ente, el ámbito territorial y los municipios que lo componen, así como el procedimiento de modificación del ámbito mencionado, y detalla las potestades y facultades que posee como ente de naturaleza territorial.

El título I regula la organización, enumera los órganos metropolitanos de gobierno y administración, con la composición y designación de los miembros, y las correspondientes atribuciones.

El título II se divide en dos capítulos. El primero enumera las competencias metropolitanas en los diferentes ámbitos materiales de actuación, salvo el urbanismo, mientras que el capítulo II regula la gestión de los servicios metropolitanos.

El título III determina la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda, con la regulación de los diferentes instrumentos de ordenación y tramitación correspondiente, así como las competencias del Área Metropolitana de Barcelona.

El título IV regula las relaciones entre los municipios y el Área Metropolitana de Barcelona, mientras que el título V enumera los recursos del Área Metropolitana de Barcelona y desarrolla sus condiciones de financiación. El título VI determina las particularidades del personal al servicio del Área Metropolitana.

Las disposiciones adicionales regulan las particularidades que se derivan de la sucesión del Área Metropolitana de Barcelona en las dos entidades metropolitanas y en la Mancomunidad de Municipios. Las disposiciones transitorias determinan la situación que se deriva mientras no se desarrollan las diferentes prescripciones de la Ley, y la disposición derogatoria deroga los títulos III y IV de la Ley 7/1987 y las demás disposiciones que se oponen a lo que establece la presente ley.

Por último, las disposiciones finales prevén la creación de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona y una autorización al Gobierno para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de la Ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y naturaleza.*

1. El objeto de la presente ley es crear el Área Metropolitana de Barcelona y regular su organización, competencias y financiación.

2. El Área Metropolitana de Barcelona (AMB) es un ente local supramunicipal de carácter territorial integrado por los municipios de la conurbación de Barcelona a los que se refiere el artículo 2, entre los que hay vinculaciones económicas y sociales que hacen necesaria la planificación de políticas públicas y la implantación de servicios de forma conjunta.

3. El Área Metropolitana de Barcelona tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad y autonomía para cumplir sus finalidades.

4. La actuación del Área Metropolitana de Barcelona se rige por los siguientes principios generales:

a) Autonomía local, que garantiza el ejercicio de la actuación bajo su estricta responsabilidad.

b) Participación de los municipios en el gobierno y gestión del Área Metropolitana de Barcelona.

c) Igualdad de los ciudadanos en el acceso a los servicios públicos.

d) Solidaridad y equilibrio territorial.

e) Equilibrio y cohesión social.

f) Desarrollo sostenible.

g) Suficiencia financiera.

h) Proximidad y participación ciudadana en la gestión y prestación de los servicios públicos.

i) Cooperación y lealtad institucional.

j) Equidad y redistribución en la acción pública y en la prestación de servicios.

5. El Área Metropolitana de Barcelona se rige por la presente ley, por las normas propias de los diferentes sectores de la acción pública de su competencia y por la legislación de régimen local de Cataluña.

Artículo 2. *Ámbito territorial.*

1. El ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona es el definido por los términos municipales de los municipios que la integran, que son los siguientes: Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, L´Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallejà, La Palma de Cervelló, El Papiol, El Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu

de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat y Viladecans.

2. El ámbito territorial puede modificarse por ley del Parlamento a iniciativa o con la audiencia previa de los municipios afectados, que deben tener continuidad con los límites territoriales de un municipio integrante, el informe de los entes supramunicipales del ámbito metropolitano, el informe de la Comisión de Gobierno Local y de la Comisión de Delimitación Territorial y el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora.

Artículo 3. *Potestades y prerrogativas.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona, en calidad de Administración pública de carácter territorial y en el ámbito de sus competencias, tiene las potestades establecidas para los entes públicos locales territoriales en la legislación de régimen local y, en concreto, las siguientes:

a) La potestad normativa para aprobar reglamentos.
b) La potestad de autoorganización.
c) Las potestades tributaria, tarifaria y financiera.
d) Las potestades de planificación y programación.
e) La potestad expropiatoria.
f) Las potestades de investigación, deslinde y recuperación de oficio de los bienes.
g) La potestad de ejecución forzosa.
h) La potestad sancionadora.
i) La potestad de revisión de oficio de sus actos y acuerdos.
j) Las demás potestades determinadas por las leyes.

2. Las potestades de planificación y programación deben ejercerse en el marco de la planificación territorial, urbanística y sectorial de la Generalidad.

3. El Área Metropolitana de Barcelona goza de las siguientes prerrogativas:

a) Presunción de legalidad y ejecución de sus actos y acuerdos.
b) Inembargabilidad de bienes y derechos, en los términos establecidos por las leyes.
c) Prelación, preferencia y otras prerrogativas reconocidas en la hacienda pública en relación con sus créditos, sin perjuicio de las que corresponden a las finanzas del Estado y la Generalidad y demás administraciones públicas, en los términos establecidos por la normativa de aplicación.
d) Exención de los tributos del Estado y la Generalidad, en los términos establecidos por las leyes.

4. El Área Metropolitana de Barcelona, mediante su potestad normativa y reglamentaria y en el ámbito de sus competencias, entre otros objetos, puede regular:

a) El ejercicio de actividades de los particulares, sometiéndolas a licencia o autorización previa, a comunicación previa o declaración responsable y a otras medidas de inspección y control administrativo de conformidad con la correspondiente legislación sectorial.
b) La organización y funcionamiento de los servicios y actividades de su competencia, con la adopción de las distintas formas de gestión de los servicios públicos establecidas por las leyes.

5. La potestad sancionadora se ejerce de conformidad con la legislación de régimen local y con las competencias otorgadas por la presente ley y por las leyes sectoriales. El Área Metropolitana de Barcelona ingresa los importes de las multas como recursos propios, salvo si han sido impuestas a propuesta de los municipios.

6. El Área Metropolitana de Barcelona tiene la facultad de ejercer la iniciativa pública en la actividad económica, de conformidad con lo establecido por la legislación de régimen local.

TÍTULO I

Organización

Artículo 4. *Órganos metropolitanos de gobierno y administración.*

1. El gobierno y administración del Área Metropolitana de Barcelona corresponden a:

a) El Consejo Metropolitano.
b) El presidente o presidenta.
c) La Junta de Gobierno.
d) La Comisión Especial de Cuentas.

2. La organización básica determinada por el apartado 1 puede complementarse por acuerdo del Consejo Metropolitano o bien mediante el Reglamento orgánico del que se dote el Área Metropolitana de Barcelona.

3. La Junta de Gobierno es el órgano que asiste al presidente o presidenta del Área Metropolitana en el ejercicio de sus atribuciones. Está integrada por el presidente o presidenta del Área Metropolitana y un número de consejeros metropolitanos nombrados por el presidente o presidenta a propuesta del Consejo Metropolitano, que en ningún caso puede superar el tercio de los miembros de derecho del Consejo. Además de la función de asistencia al presidente o presidenta, la Junta de Gobierno tiene las demás funciones delegadas por otros órganos metropolitanos y las que se le atribuyen por ley.

4. El acuerdo del Consejo Metropolitano o, si procede, el Reglamento orgánico pueden establecer y regular, como órgano de administración, la gerencia, y determinar las competencias que se le atribuyen y delegan. Asimismo, la presidencia puede delegar en la gerencia sus competencias según establece el artículo 11.5.

5. Se prevé la creación de un Consejo de Alcaldes, con las siguientes características:

a) El Consejo de Alcaldes, integrado por los alcaldes de los municipios del Área Metropolitana, puede presentar al Consejo Metropolitano propuestas de actuación que sean de interés para el Área Metropolitana, y ha de emitir un informe previo sobre la aprobación del programa de actuación y las materias determinadas por el Reglamento orgánico.

b) El Consejo de Alcaldes, para ser constituido después de cada convocatoria de elecciones locales, se reúne, presidido por una mesa de edad, a las diez horas del décimo día, o al día siguiente si es inhábil, desde la finalización del plazo fijado por el artículo 7.1, como previo requisito a la sesión constitutiva del Consejo Metropolitano, y a los efectos de lo que determina la letra b del artículo 11.2.

Artículo 5. *Consejo Metropolitano.*

El Consejo Metropolitano está integrado por todos los alcaldes de cada municipio del ámbito metropolitano y los concejales elegidos por los municipios. Estas personas reciben la denominación de consejeros metropolitanos.

Artículo 6. *Composición del Consejo Metropolitano.*

1. Los alcaldes de los municipios del Área Metropolitana de Barcelona son miembros natos del Consejo Metropolitano. Esta condición es indelegable, salvo que la delegación se haga de forma general y por un tiempo indefinido.

2. La representación de cada uno de los municipios en el Consejo Metropolitano es la siguiente:

a) El municipio de Barcelona, veinticinco miembros.
b) Los municipios de más de cien mil habitantes, cuatro miembros.
c) Los municipios de entre setenta y cinco mil habitantes y cien mil habitantes, tres miembros.
d) Los municipios de entre veinte mil habitantes y setenta y cinco mil habitantes, dos miembros.
e) Los municipios de menos de veinte mil habitantes, un miembro.

3. La representación de los municipios establecida por el apartado 2 incluye el alcalde o alcaldesa como miembro nato.

4. El número de habitantes de cada municipio, al efecto de llevar a cabo la distribución de consejeros establecida por el apartado 2, ha de ser el que se haya tenido en cuenta en las elecciones municipales de las que resulte la constitución del Consejo Metropolitano.

5. Los consejeros metropolitanos que no son miembros natos, así como los sustitutos que cubren las vacantes eventuales, son elegidos por el Pleno del ayuntamiento de cada municipio de entre sus concejales.

6. A los consejeros metropolitanos les es de aplicación el estatuto de los miembros de las corporaciones locales establecido por la legislación de régimen local.

7. La duración del mandato del Consejo Metropolitano y de los miembros que lo componen es la misma que la de los ayuntamientos.

8. La pérdida de la condición de concejal o concejala hace perder también la condición de consejero metropolitano o consejera metropolitana.

Artículo 7. *Designación de los consejeros y constitución del Consejo Metropolitano.*

1. Cada municipio, en el plazo de treinta días des de la constitución de los ayuntamientos, debe convocar la sesión o sesiones extraordinarias del Pleno para elegir sus representantes al Consejo Metropolitano que no sean miembros natos del mismo.

2. La designación de los representantes de cada municipio que no sean consejeros metropolitanos natos debe llevarse a cabo de conformidad con las siguientes reglas:

a) Para la designación de representantes de cada municipio, los lugares a las diferentes listas se atribuyen proporcionalmente al número de concejales obtenido por cada una, y se corrigen por exceso las fracciones iguales o superiores a 0,5 y por defecto las demás.

b) Si, como consecuencia de la corrección de fracciones, el total resultante no coincide con el número de miembros que deben escogerse, los lugares que falten han de atribuirse correlativamente a las listas más votadas, o bien debe disminuir el número de lugares que sobren correlativamente a las listas que han obtenido menos votos.

c) Si, además del alcalde o alcaldesa, que es miembro nato del Consejo Metropolitano, solo es preciso elegir uno de los representantes, la designación debe hacerse por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación. Si ninguno de los candidatos alcanza dicha mayoría, debe designarse un concejal o concejala de la lista más votada en las elecciones locales.

3. El Consejo Metropolitano celebra su sesión constitutiva al décimo día, o al siguiente si es inhábil, desde la finalización del plazo fijado por el apartado 1. Dicha sesión y la elección del presidente o presidenta se llevan a cabo de conformidad con lo establecido por la legislación electoral general para la elección del alcalde o alcaldesa, con las especialidades determinadas por la letra b del artículo 4.5 y el artículo 11.2.

Artículo 8. *Atribuciones del Consejo Metropolitano.*

1. Las atribuciones del Consejo Metropolitano son las siguientes:

a) Nombrar y cesar al presidente o presidenta.

b) Tomar en consideración los nombramientos y ceses de los consejeros metropolitanos que han sido elegidos por cada municipio de los que integran el Área Metropolitana de Barcelona.

c) Determinar el número de miembros de la Comisión Especial de Cuentas y de las demás comisiones y distribuirlos entre todos los grupos políticos con representación en el Consejo Metropolitano.

d) Crear y regular los órganos complementarios.

e) Controlar y fiscalizar los demás órganos de gobierno y administración.

f) Aprobar el Plan de actuación.

g) Aprobar el Reglamento orgánico metropolitano.

h) Aprobar las demás ordenanzas y reglamentos metropolitanos.

i) Aprobar las tarifas de los servicios metropolitanos.

j) Aprobar y modificar el presupuesto, y aprobar las cuentas.

k) Aprobar las aportaciones económicas de los municipios a la hacienda metropolitana.

l) Adoptar los acuerdos que correspondan en materia de aprobación del planeamiento, según establece el título III.

m) Aprobar los informes que deben emitirse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planificación territorial o urbanístico de competencia de otras administraciones.

n) Resolver los procedimientos de asunción de nuevos servicios públicos y de determinación de su forma de gestión.

o) Transferir y delegar funciones o actividades a otras administraciones públicas, y aceptar transferencias o delegaciones realizadas por otras administraciones.

p) Contratar obras, servicios públicos y suministros, y aprobar los proyectos correspondientes, incluidos los contratos plurianuales, no atribuidos al presidente o presidenta.

q) Adquirir bienes y derechos si su valor supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, enajenar y grabar bienes declarados de valor histórico o artístico no establecidos por el presupuesto, si superan los porcentajes para adquirirlos, y gestionar y enajenar bienes de carácter patrimonial.

r) Ampliar el número de anualidades y la modificación de porcentajes de gastos plurianuales, y concertar créditos de conformidad con el presupuesto y sus bases de ejecución.

s) Desarrollar la gestión económica, la autorización y la disposición de gastos en materia de su competencia.

t) Aprobar la plantilla, la relación de puestos de trabajo, las retribuciones del personal de conformidad con el presupuesto, la oferta pública de ocupación, el número, el régimen y las retribuciones del personal directivo y eventual, el nombramiento del personal directivo a propuesta del presidente o presidenta y la separación del servicio de los funcionarios.

u) Ejercer acciones administrativas y judiciales en materia de su competencia.

v) Ejercer la facultad de revisión de oficio de sus acuerdos y disposiciones de carácter general, y de declaración de lesividad de sus actos.

w) Plantear conflictos de competencias con otras administraciones, y pronunciarse en los conflictos que les puedan plantear otras administraciones.

x) Establecer el régimen retributivo de los consejeros metropolitanos, del presidente o presidenta, del gerente o la gerente, si procede, y de otros órganos unipersonales.

y) Informar sobre la incorporación de nuevos municipios en el Área Metropolitana de Barcelona, de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.

z) Las demás atribuciones que expresamente le confíen las leyes.

2. Las competencias establecidas por el apartado 1 pueden ser atribuidas por el Consejo Metropolitano a la Junta de Gobierno, salvo las mencionadas por las letras a, c, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, t, u, v, w, x e y.

3. Los acuerdos se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Se requiere el voto favorable de mayorías calificadas del número legal de miembros de la entidad cuando lo establece la legislación de régimen local y sectorial de aplicación. En todos los casos, se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la entidad para aprobar el reglamento orgánico de la entidad.

Artículo 9. *Comisiones del Consejo Metropolitano.*

1. El Consejo Metropolitano, de conformidad con el artículo 4.2, puede constituir las comisiones que considere pertinentes para un mejor funcionamiento.

2. Las comisiones a las que se refiere el apartado 1 pueden tener por objeto el informe previo de los asuntos que han de someterse a la aprobación del Consejo Metropolitano, o bien el estudio de las cuestiones específicas que se les encomiende.

3. El número de miembros es proporcional a la representatividad de cada grupo en el Consejo Metropolitano o igual para cada grupo. En este último caso se aplica el sistema de voto ponderado.

Artículo 10. *Grupos metropolitanos.*

Para un mejor funcionamiento de los órganos de gobierno, deben constituirse grupos metropolitanos en los que deben integrarse los consejeros, de conformidad con lo que dispone la legislación de régimen local y lo que, al amparo de esta legislación, establece el Reglamento orgánico.

Artículo 11. *El presidente o presidenta y los vicepresidentes.*

1. El presidente o presidenta tiene la representación máxima del Área Metropolitana de Barcelona y es responsable de la gestión política ante el Consejo Metropolitano.

2. La elección de la presidencia ha de atender a las siguientes condiciones y procedimiento:

a) El presidente o presidenta del Área Metropolitana de Barcelona es elegido por el Consejo Metropolitano entre sus miembros que tienen la condición de alcaldes. La pérdida de la condición de alcalde o alcaldesa hace perder también la de presidente o presidenta.

b) Es preciso que la candidatura a presidente o presidenta tenga el apoyo del Consejo de Alcaldes, con el voto favorable de los alcaldes de municipios que representen dos terceras partes de la población del Área Metropolitana, según establece la letra b del artículo 4.5. Si no se alcanza este apoyo, la sesión de constitución del Consejo Metropolitano así como la sesión previa del Consejo de Alcaldes quedan de nuevo convocadas al séptimo día siguiente en la misma forma.

c) Si en la segunda convocatoria no se alcanza el nombramiento de presidente o presidenta según el procedimiento establecido por la letra b, en la misma sesión del Consejo Metropolitano los consejeros deben proceder a la elección en base a las candidaturas propuestas por los partidos políticos, coaliciones, federaciones y agrupaciones de electores que hayan obtenido representación en el Consejo Metropolitano, y el candidato o candidata ha de obtener una mayoría de tres quintas partes. Si no se elige ningún candidato o candidata, debe convocarse otra sesión para elegir el presidente o presidenta al séptimo día siguiente al de la convocatoria anterior y a la misma hora, y así sucesivamente hasta que se haya elegido el presidente o presidenta.

3. Corresponde al presidente o presidenta:

a) Representar el Área Metropolitana de Barcelona.

b) Convocar y presidir las sesiones del Consejo Metropolitano, de la Junta de Gobierno y de cualquier otro órgano metropolitano, y decidir en caso de empate con voto de calidad.

c) Dirigir el gobierno y la administración metropolitana.

d) Aprobar la organización interna de la administración metropolitana, nombrar y cesar al personal eventual de asesoramiento, y proponer al Consejo Metropolitano el nombramiento y cese del personal directivo eventual.

e) Ordenar la publicación, ejecución y cumplimiento de los actos de los órganos ejecutivos.

f) Dirigir, inspeccionar e impulsar las actividades y servicios metropolitanos.

g) Aprobar los programas de desarrollo del Plan de actuación metropolitana.

h) Aprobar inicial y provisionalmente los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando la aprobación definitiva corresponde al Consejo Metropolitano.

i) Dirigir el personal del Área Metropolitana de Barcelona.

j) Aprobar las bases de selección y provisión de plazas y puestos de trabajo, despedir al personal laboral y aplicar el régimen disciplinario, así como ejercer las demás funciones que en materia de personal no son atribuidas a otro órgano.

k) Adjudicar concesiones y adquirir bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial si su valor no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como enajenar el patrimonio, si su valor no supera el porcentaje ni la cantidad indicados.

l) Nombrar y cesar al vicepresidente ejecutivo o vicepresidenta ejecutiva y a los demás vicepresidentes.

m) Autorizar, disponer gastos y reconocer obligaciones en los límites de su competencia, ordenar pagos y rendir cuentas.

n) Ejercer las acciones administrativas y judiciales en las materias de su competencia y, en caso de urgencia, en las que son competencia del Consejo Metropolitano o de la Junta de Gobierno, a los que ha de rendir cuenta en la primera sesión que tenga lugar.

o) Aprobar la revisión de oficio de sus actos y la iniciativa para proponer al Consejo la declaración de lesividad en materias de su competencia.

p) Imponer sanciones en ejercicio de las competencias del Área Metropolitana de Barcelona y en aplicación de las leyes y de las ordenanzas o reglamentos metropolitanos.

q) Las demás funciones que expresamente le atribuyen las leyes y aquellas que la legislación de régimen local asigna a los entes locales sin atribuirlas a otros órganos.

4. El presidente o presidenta puede nombrar, entre los consejeros metropolitanos, un vicepresidente ejecutivo o vicepresidenta ejecutiva y los vicepresidentes que considere pertinentes, que deben sustituirle en caso de vacante, ausencia o impedimento.

5. El presidente o presidenta puede delegar el ejercicio de sus funciones, salvo convocar y presidir las sesiones del pleno y de la Junta de Gobierno, decidir los empates con voto de calidad, concertar operaciones de crédito, ejercer la dirección superior de todo el personal, separar del servicio a los funcionarios, despedir al personal laboral así como las funciones mencionadas por las letras c, h, l, n y o del apartado 3.

Artículo 12. *La Comisión Especial de Cuentas.*

1. La Comisión Especial de Cuentas se crea y se constituye en aplicación de lo que establece al respecto la legislación de régimen local y de lo que dispone el Reglamento orgánico.

2. Corresponde a la Comisión Especial de Cuentas examinar y estudiar las cuentas del Área Metropolitana de Barcelona, integradas por la cuenta general del presupuesto, la cuenta de administración del patrimonio, la cuenta de valores independientes y auxiliares del presupuesto, y las cuentas de los entes u organismos metropolitanos de gestión, así como realizar su informe.

3. La Comisión Especial de Cuentas, para el ejercicio de sus funciones, puede requerir, mediante el presidente o presidenta, la documentación complementaria que considere necesaria y la presencia de los consejeros metropolitanos, funcionarios y otro personal del Área Metropolitana de Barcelona especialmente relacionados con las cuentas que se analizan.

4. Las competencias de la Comisión Especial de Cuentas son ejercidas sin perjuicio de las que corresponden al Tribunal de Cuentas y a la Sindicatura de Cuentas, de conformidad con la legislación específica.

TÍTULO II

Competencias y servicios metropolitanos

CAPÍTULO 1

Competencias

Artículo 13. *Competencias metropolitanas.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona ejerce las competencias que le atribuye la presente ley, las que le pueden atribuir otras leyes y, con previa aceptación, las que le delegan los municipios y otras administraciones.

2. El Área Metropolitana de Barcelona puede prestar los servicios y promover las actividades que contribuyen a satisfacer las necesidades y aspiraciones de los municipios que la integran, sin perjuicio de las competencias que corresponden a otras administraciones públicas.

3. Las competencias metropolitanas se ejercen con la participación de los municipios, regulada por el título IV, en cumplimiento de las obligaciones de información y lealtad institucional con la Administración de la Generalidad, con la Administración del Estado y con los demás entes locales establecidos por la legislación de régimen local.

4. En el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, los consejos comarcales ejercen las competencias y funciones propias que la presente ley no atribuye al Área Metropolitana de Barcelona.

5. El Área Metropolitana de Barcelona puede colaborar en el ejercicio de actividades propias de la Administración de la Generalidad, de los demás entes supramunicipales y de los municipios, mediante información, convenios, encargos de gestión, delegación de competencias y cualquier otro instrumento que sea adecuado.

Artículo 14. *Competencias generales.*

Corresponden al Área Metropolitana de Barcelona las siguientes competencias:

A. Urbanismo.

En materia de urbanismo, el Área Metropolitana de Barcelona tiene las competencias reguladas por el título III.

B. Transporte y movilidad.

Las competencias y servicios de titularidad del Área Metropolitana de Barcelona en materia de transporte urbano, que comprende los diferentes servicios que discurren íntegramente por el ámbito metropolitano, y en materia de movilidad, en el marco de lo que establece la normativa sectorial de aplicación, son los siguientes:

a) El transporte público urbano colectivo de viajeros en superficie, salvo el sistema tranviario que integra el sistema ferroviario de Cataluña. El ámbito del Área Metropolitana de Barcelona es un área de gestión unitaria del transporte, de modo que el transporte es urbano si transcurre íntegramente en el área.

b) La prestación del servicio de transporte público subterráneo de viajeros, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación y sin perjuicio de las competencias de la Generalidad en esta materia.

c) La ordenación y la intervención administrativas de los servicios de transporte urbano de viajeros, siempre que tengan origen y destino dentro del ámbito metropolitano, prestados en taxi, mediante el arrendamiento de vehículos con conductor o de otras modalidades similares.

d) La aprobación del Plan metropolitano de movilidad urbana, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación y sin perjuicio de las competencias que dicha legislación atribuye a la autoridad territorial de la movilidad de la Región Metropolitana de Barcelona. A tales efectos, se entiende por movilidad urbana aquella que afecta al área de gestión unitaria del Área Metropolitana de Barcelona según lo que establece la letra a. La definición de la red viaria básica metropolitana en el Plan metropolitano de movilidad urbana supone la participación del Área Metropolitana de Barcelona en la programación y gestión del tránsito en esta red, conjuntamente con el departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia.

e) La coordinación y gestión, por delegación de los ayuntamientos, de los servicios complementarios de la movilidad que comportan el uso especial o privativo de la vía pública y la ordenación y gestión del transporte de viajeros con una finalidad cultural y turística.

f) La promoción del transporte sostenible.

C. Aguas.

En materia de aguas, sin perjuicio de las competencias de la Administración hidráulica de Cataluña, y de las competencias municipales que no son objeto de regulación por la presente ley, y de conformidad con la planificación aprobada por la Generalidad y el régimen económico-financiero establecido, el Área Metropolitana de Barcelona tiene las siguientes competencias y titularidad de los servicios:

a) El suministro domiciliario de agua potable o el abastecimiento de agua en baja; la gestión directa o indirecta del agua; la regulación, previa autorización de la Comisión de Precios de Cataluña, de los precios de las tarifas de agua de conformidad con los costes que la prestación del servicio requiere, que comprende la estructura tarifaria y los tratamientos

especiales o bonificaciones, y otras funciones que corresponden al ente local titular del servicio.

b) El sistema público de saneamiento en alta y la depuración de aguas residuales, así como la regeneración de dichas aguas para otros usos, sin perjuicio de las competencias de la Agencia Catalana del Agua (ACA) para otorgar los correspondientes títulos habilitantes, concesión y autorización, para la reutilización de las aguas regeneradas.

c) La coordinación de los sistemas municipales de saneamiento en baja y, en particular, la planificación y gestión integrada de la evacuación de aguas pluviales y residuales y de las redes de alcantarillado.

D. Residuos.

En materia de gestión de residuos, el Área Metropolitana de Barcelona tiene las siguientes competencias y titularidad de los servicios:

a) El tratamiento, valorización y disposición de los residuos municipales y derribos procedentes de obras menores y de reparación domiciliaria.

b) La coordinación de los sistemas municipales de recogida de residuos municipales.

c) La tría y selección de envases, de conformidad con su ordenamiento específico.

d) El servicio de desechería en cuanto al transporte de los materiales depositados, sin perjuicio de la gestión de las instalaciones por los municipios.

E. Otras competencias en materia de medio ambiente.

En materia de medio ambiente, el Área Metropolitana de Barcelona ejerce las siguientes funciones:

a) La coordinación y formulación de un Plan de actuación metropolitano para la protección del medio ambiente, la salud y la biodiversidad, y de medidas de lucha contra el cambio climático, y la formulación de una Agenda 21 metropolitana.

b) La colaboración para elaborar los mapas de capacidad acústica y los mapas estratégicos de ruidos, de conformidad con la legislación sectorial.

c) La emisión de los informes ambientales establecidos por la legislación sobre intervención de la administración ambiental en los procedimientos de otorgamiento de licencias ambientales municipales, de conformidad con las funciones que la legislación sectorial atribuye a los entes supramunicipales.

d) La colaboración con los municipios para programar las políticas de ordenación ambiental.

e) La promoción y, si procede, la gestión de instalaciones públicas y privadas de energías renovables.

F. Infraestructuras de interés metropolitano.

En materia de infraestructuras de interés metropolitano, el AMB desarrolla, en el marco de sus competencias y de conformidad con la legislación sectorial de aplicación, las actuaciones de vertebración territorial necesarias para la articulación, conectividad, movilidad y funcionalidad del territorio. Dichas actuaciones se refieren básicamente a las infraestructuras y a la gestión de la movilidad, parques, playas, espacios naturales, equipamientos, dotaciones, instalaciones y servicios técnicos, medioambientales y de abastecimiento.

G. Desarrollo económico y social.

En materia de desarrollo económico y social y de comercio, el Área Metropolitana de Barcelona tiene las siguientes competencias:

a) Fomentar la actividad económica, promover la ocupación y la creación de empresas en los campos de la industria, el comercio, los servicios y los recursos turísticos.

b) Promover un Plan estratégico metropolitano que, con la participación de los agentes económicos, sociales e institucionales, favorezca la modernización, investigación e innovación.

H. Cohesión social y territorial.

En materia de cohesión social y territorial, corresponde al Área Metropolitana de Barcelona:

a) Promover la implantación de políticas públicas comunas en materia de servicios municipales y de fomento de la cohesión social y territorial, con el fin de mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y el equilibrio territorial de los municipios que la integran.

b) Participar en la Comisión de Seguridad del ámbito territorial correspondiente para fomentar políticas públicas en materia de convivencia ciudadana.

CAPÍTULO 2

Gestión de los servicios metropolitanos

Artículo 15. *Planificación y programación de los servicios metropolitanos.*

1. El Consejo Metropolitano puede aprobar, al inicio de cada mandato, el Plan de actuación metropolitano en el que se establecen los programas, ejes, actuaciones y acciones que sean necesarios para la prestación y establecimiento de servicios metropolitanos.

2. En desarrollo del Plan de actuación, los programas de actuación regulan la prestación y, si procede, el establecimiento de los servicios metropolitanos.

3. El establecimiento de un determinado servicio metropolitano puede aprobarse por acuerdo del órgano competente, sin perjuicio que se incorpore posteriormente en el correspondiente programa de actuación.

Artículo 16. *Alcance de los servicios metropolitanos.*

1. Los servicios metropolitanos se prestan en todo el ámbito metropolitano y en beneficio de todos los municipios. También pueden prestarse en un municipio o en distintos.

2. En caso de que los servicios metropolitanos solo se presten en un municipio o en distintos, la fórmula de financiación del servicio puede determinar las aportaciones económicas con las que deben contribuir los municipios afectados, con independencia de las que corresponden al sistema general de financiación del Área Metropolitana de Barcelona.

3. El Área Metropolitana de Barcelona puede integrarse, junto con otras administraciones y entes privados sin afán de lucro, en consorcios y otros entes asociativos que tengan por objeto la prestación y coordinación de servicios públicos más allá de su ámbito territorial.

Artículo 17. *Preceptos para la prestación y el establecimiento de servicios.*

El Consejo Metropolitano, para la prestación y el establecimiento de los servicios metropolitanos, debe determinar:

a) Las obras necesarias para establecer un servicio nuevo, o para garantizar la continuidad de los servicios existentes, mejorarlos o ampliarlos.

b) La forma de gestión del servicio.

c) El coste económico del establecimiento y funcionamiento del servicio.

d) Las modalidades de intervención municipal, si procede.

e) Los criterios y sistemas de coordinación con los servicios municipales de la misma naturaleza o de naturaleza análoga.

Artículo 18. *Formas de gestión y de financiación de los servicios metropolitanos.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona puede utilizar las formas de gestión de servicios establecidas por la legislación de régimen local, y puede crear entes públicos y sociedades mercantiles conjuntamente con los municipios para prestar los servicios metropolitanos. Los servicios metropolitanos pueden prestarse en consorcio con otras administraciones públicas y entes privados sin afán de lucro.

2. Los servicios metropolitanos se financian con aportaciones económicas que pueden provenir de recursos de carácter general o de tasas específicamente establecidas como contraprestación de los usuarios del servicio respectivo.

3. Los servicios metropolitanos gestionados por entes públicos empresariales, sociedades mercantiles de capital íntegramente público, por concesión, empresa de gestión interesada o concierto, pueden financiarse con aportaciones del Área Metropolitana de Barcelona, con tarifas satisfechas por los usuarios y percibidas por el gestor o gestora del servicio como ingresos propios de derecho privado, o bien con una combinación de ambas formas de financiación.

4. Las tarifas de los servicios metropolitanos a las que se refiere el apartado 3 son aprobadas definitivamente por el Consejo Metropolitano.

5. La potestad tarifaria en materia de transporte colectivo de viajeros por carretera y subterráneo se ejerce en el marco de la ordenación tarifaria establecida por la normativa de aplicación.

TÍTULO III

Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda

Artículo 19. *Ordenación del territorio.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona participa en:

a) La formulación y tramitación del Plan territorial general de Cataluña.

b) La formulación de los planes territoriales parciales que comprenden el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona y los planes territoriales sectoriales que afectan a competencias del Área Metropolitana de Barcelona, mediante el nombramiento de representantes en los órganos de seguimiento y la participación en la redacción.

c) La formulación de los planes, cartas y programas derivados de la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje.

2. El Área Metropolitana de Barcelona puede proponer a los órganos de la Administración de la Generalidad competentes en esta materia la formulación de instrumentos de ordenación territorial, parcial, sectorial y paisajística, en el respectivo ámbito territorial.

Artículo 20. *Régimen jurídico de las competencias del Área Metropolitana de Barcelona en materia de urbanismo.*

El Área Metropolitana de Barcelona ejerce sus competencias urbanísticas de conformidad con lo establecido por el artículo 14 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005.

Artículo 21. *Ordenación urbanística integrada del territorio metropolitano.*

1. La ordenación urbanística integrada del territorio metropolitano se instrumenta mediante el Plan director urbanístico metropolitano y el Plan de ordenación urbanística metropolitano.

2. El Plan de ordenación urbanística metropolitano puede complementarse mediante programas de actuación urbanística municipales o plurimunicipales.

Artículo 22. *Objetivos del Plan director urbanístico metropolitano.*

El Plan director urbanístico metropolitano tiene los siguientes objetivos:

a) Establecer los elementos estructurantes de la ordenación urbanística del ámbito territorial metropolitano.

b) Establecer las determinaciones sobre el desarrollo urbanístico sostenible, la movilidad de las personas y mercancías y el transporte público metropolitano.

c) Establecer medidas de protección del suelo no urbanizable y la estructura orgánica de dicho suelo.

d) Concretar y delimitar las reservas de suelo para las infraestructuras y sistemas generales del ámbito metropolitano, como por ejemplo redes viarias, ferroviarias, hidráulicas,

portuarias, aeroportuarias, de saneamiento y abastecimiento de agua, de telecomunicaciones, de equipamientos, de espacios libres y otros parecidos.

e) Definir políticas metropolitanas de suelo y vivienda, así como de actividad económica, para garantizar la solidaridad intermunicipal en la ejecución de políticas de vivienda asequible y de protección pública, la suficiencia y viabilidad de dichas políticas para garantizar el derecho constitucional a la vivienda y el cumplimiento de los principios establecidos por el artículo 3 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/1995.

Artículo 23. *Determinaciones del Plan director urbanístico metropolitano.*

1. Corresponde al Plan director urbanístico metropolitano, de conformidad con la planificación territorial:

a) Definir, en el ámbito metropolitano, las reservas para los sistemas urbanísticos generales de comunicaciones y de otras infraestructuras, equipamientos comunitarios y espacios libres, como por ejemplo los parques, corredores naturales u otros espacios para el tiempo libre o para la preservación de los elementos naturales.

b) Clasificar el suelo del ámbito metropolitano. En cuanto al suelo urbano, el Plan director delimita los terrenos que tienen esta clasificación y, si procede, concreta los ámbitos de suelo urbano no consolidado a los que se refiere la letra d.

c) Fijar los criterios para calificar el suelo urbano y urbanizable. En este sentido, el Plan director urbanístico puede establecer las magnitudes de edificabilidad, usos, densidades y reservas de sistemas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado y no delimitado, y de los ámbitos de transformación urbanística del suelo urbano, en relación con los distintos ámbitos territoriales.

d) Definir y, si procede, delimitar los ámbitos de transformación urbanística de interés metropolitano.

e) Garantizar el uso racional del territorio, la preservación del medio natural, la calidad de vida y el valor agrícola y forestal de los terrenos.

f) Definir la normativa urbanística y de edificación común.

g) Las demás determinaciones establecidas por el Plan territorial metropolitano.

2. En cuanto a la programación metropolitana de suelo y vivienda, así como de la actividad económica, el Plan director urbanístico metropolitano debe clasificar y calificar los suelos necesarios para alcanzar los objetivos, y los sectores delimitados a tales efectos pueden desarrollarse directamente mediante planes derivados.

3. El Plan director urbanístico metropolitano puede contener determinaciones en los siguientes aspectos:

a) La calificación urbanística del suelo, de forma coherente con los objetivos que quieren alcanzarse y si resulta de las determinaciones del apartado 1.

b) La definición de ámbitos y criterios, con el alcance determinado coherente y justificadamente por el mismo Plan, para ajustar la clasificación mediante el Plan de ordenación urbanística metropolitano.

c) La definición de criterios para las transferencias de techo edificable.

4. El Plan director urbanístico metropolitano debe especificar las determinaciones que pueden ser ejecutadas directamente, incluidas las relativas a reservas para viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales, y que son susceptibles, si procede, de desarrollo mediante un planeamiento derivado.

5. El Plan director urbanístico metropolitano debe respetar las determinaciones de los planes directores urbanísticos que, con objetivos sectoriales específicos, formula la Administración de la Generalidad en ejercicio de sus competencias y que afectan al ámbito metropolitano. En los ámbitos ordenados por los planes directores de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, el Plan director urbanístico metropolitano debe atenerse a las determinaciones de dichos planes directores específicos.

Artículo 24. *Documentación del Plan director urbanístico metropolitano.*

1. El Plan director urbanístico metropolitano ha de establecer los criterios para hacer su seguimiento y modificarlo y revisarlo, y debe incorporar las determinaciones adecuadas a los fines que quiere alcanzar y a las determinaciones establecidas por la legislación de aplicación. En todos los casos debe contener la siguiente documentación:

a) Los estudios justificativos.
b) La memoria.
c) La documentación ambiental requerida para seguir el procedimiento de evaluación ambiental.
d) La programación de las actuaciones para llevar a cabo su aplicación.
e) Las bases técnicas y económicas del desarrollo.
f) Los planes de información y ordenación, a la escala adecuada a sus determinaciones.
g) Las normas de cumplimiento obligatorio.
h) La memoria social con la definición de los objetivos de vivienda protegida, de conformidad con la legislación urbanística.
i) La documentación que sea necesaria en cuanto a las determinaciones que contenga.

2. El documento de la programación de las actuaciones se actualiza cada seis años por acuerdo del Área Metropolitana de Barcelona, pasado el plazo de un mes de información pública y audiencia en los ayuntamientos. Dicho acuerdo debe publicarse en el boletín oficial correspondiente y debe comunicarse a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 25. *Tramitación y aprobación del Plan director urbanístico metropolitano y de las correspondientes modificaciones.*

1. La iniciativa, formulación, tramitación y aprobación del Plan director urbanístico metropolitano se adecua a las siguientes normas:

a) La iniciativa para la formulación del Plan corresponde al Área Metropolitana de Barcelona, que debe elaborar los documentos previos con los objetivos y propósitos generales.
b) Los documentos a los que se refiere la letra a deben incluir el programa de participación ciudadana y el informe ambiental preliminar, y deben tener el contenido propio de un avance de planeamiento. También pueden incluir los documentos y determinaciones necesarios para suspender tramitaciones y licencias.
c) El avance de planeamiento debe someterse a trámite de información pública por un plazo mínimo de un mes y a consulta e informe de los ayuntamientos por un plazo igual. Simultáneamente debe solicitarse al órgano ambiental el documento de referencia, y al departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia el informe de la Comisión de Ordenación Territorial Metropolitana de Barcelona y el informe urbanístico y territorial establecido por la legislación de aplicación.
d) La aprobación inicial y aprobación provisional del Plan director urbanístico metropolitano corresponden al Área Metropolitana de Barcelona, y la aprobación definitiva corresponde a la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, con el informe previo de la Comisión de Urbanismo competente en este ámbito y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.
e) En los demás aspectos no especificados, la tramitación del Plan director urbanístico metropolitano sigue el procedimiento establecido por la legislación urbanística. El procedimiento de evaluación ambiental se integra en el procedimiento urbanístico de conformidad con lo que establecen la legislación urbanística y la legislación sobre evaluación ambiental.

2. Las modificaciones del Plan director urbanístico metropolitano se sujetan al trámite previo del avance de planeamiento cuando han de seguir el procedimiento de evaluación ambiental de conformidad con la legislación de aplicación. La sujeción a información pública del avance de las modificaciones del Plan director es potestativa.
3. La aprobación inicial y aprobación provisional de las modificaciones del Plan director urbanístico metropolitano corresponden al Área Metropolitana de Barcelona.

4. La aprobación definitiva de las modificaciones del Plan director urbanístico metropolitano corresponde a la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, previo informe de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Artículo 26. *Participación de los ayuntamientos en la formulación del Plan director urbanístico metropolitano.*

Los municipios metropolitanos, sin perjuicio de lo que establece el artículo 25, participan en la formulación y tramitación del Plan director urbanístico metropolitano en las siguientes formas:

a) La constitución de comisiones técnicas para el análisis de las determinaciones que los afectan.

b) La constitución de comisiones de participación integradas por los alcaldes o concejales en quien deleguen y los miembros del Consejo Metropolitano.

Artículo 27. *Plan de ordenación urbanística metropolitano.*

1. El Plan de ordenación urbanística metropolitano desarrolla las determinaciones del Plan director urbanístico metropolitano con el detalle que corresponde a un plan de ordenación urbanística municipal, y establece las demás determinaciones propias.

2. El Plan de ordenación urbanística metropolitano contiene la documentación de los planes de ordenación urbanística municipal adaptada a las peculiaridades del contenido de dicho instrumento plurimunicipal. Los documentos del Plan de ordenación urbanística metropolitano han de especificar las determinaciones que derivan del cumplimiento obligado del Plan director urbanístico metropolitano. La agenda o el programa de actuación urbanística metropolitano se actualiza cada seis años por acuerdo del Área Metropolitana de Barcelona, pasado el plazo de un mes de información pública. Este acuerdo debe publicarse en el correspondiente boletín oficial y debe comunicarse a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

3. La adopción del Plan de ordenación urbanística metropolitano se lleva a cabo mediante la adaptación del Plan general metropolitano y los demás instrumentos de planeamiento urbanístico general de los municipios del ámbito metropolitano, y sigue los siguientes trámites:

a) La iniciativa para la formulación del Plan corresponde al Área Metropolitana de Barcelona, que debe elaborar el documento previo del avance que ha de incluir el informe ambiental preliminar y el programa de participación ciudadana. También puede incluir los documentos y determinaciones necesarios para suspender tramitaciones y licencias.

b) El avance de planeamiento se somete al trámite de información pública y a la consulta de los ayuntamientos por un plazo de un mes. Simultáneamente, se solicita el documento de referencia al órgano ambiental, y se solicita al departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia el informe urbanístico y territorial establecido por la legislación de aplicación.

c) La aprobación inicial y aprobación provisional del Plan de ordenación urbanística metropolitano corresponden al Área Metropolitana de Barcelona, y la aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

d) En los demás aspectos no especificados, la tramitación del Plan de ordenación urbanística metropolitano sigue el procedimiento establecido por la legislación urbanística. El procedimiento de evaluación ambiental se integra en el procedimiento urbanístico de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística y la legislación sobre evaluación ambiental.

4. Las modificaciones del Plan de ordenación urbanística metropolitano se sujetan al trámite previo del avance de planeamiento cuando han de seguir el procedimiento de evaluación ambiental de conformidad con la legislación de aplicación. La sujeción a información pública del avance de las modificaciones del Plan de ordenación urbanística metropolitano es potestativa.

5. La aprobación inicial y aprobación provisional de las modificaciones del Plan de ordenación urbanística metropolitano corresponden:

a) Al Área Metropolitana de Barcelona, si tienen una incidencia territorial supramunicipal o requieren la modificación del Plan director urbanístico metropolitano.
b) A los ayuntamientos, en todos los demás casos.

6. La aprobación definitiva de las modificaciones del Plan de ordenación urbanística metropolitano corresponde a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 28. *Programas de actuación urbanística municipal.*

1. Los municipios metropolitanos pueden formular los programas de actuación urbanística municipal propios.
2. Los programas de actuación urbanística municipal son la expresión de las políticas municipales de suelo y vivienda, así como de suelo para usos industriales y actividades productivas.
3. El contenido y régimen jurídico de los programas de actuación urbanística municipal son los establecidos por los artículos 60 y concordantes del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, y, en este sentido:

a) Han de acreditar que son coherentes con los planes territoriales, con el Plan director urbanístico metropolitano y con otros planes directores.
b) Determinan que iniciativa pública o privada es preferente para promover el planeamiento derivado.
c) Pueden establecer reservas para la iniciativa pública a lo largo de un plazo concreto que no debe superar los seis años.
d) Pueden establecer todas o alguna de las figuras de planeamiento urbanístico derivado a las que se refiere el Plan de ordenación urbanística metropolitano.
e) 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 casos han de contener las determinaciones propias de los planes de ordenación urbanística municipal y la documentación pertinente.
f) Pueden completar la determinación de los criterios objetivos que han de permitir decidir la conveniencia o necesidad de la delimitación y transformación urbanística del suelo urbanizable no delimitado.
g) Pueden incluir sistemas urbanísticos generales en los sectores de suelo urbanizable y en las sujetas a planes de mejora urbana, así como en los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano.
h) Pueden acordar operaciones de mejora urbana y actuaciones sometidas a un plan especial urbanístico, así como delimitar polígonos de actuación urbanística no definidos.
i) Pueden concretar y distribuir las reservas de suelo por vivienda de protección pública determinados por el Plan de ordenación urbanística metropolitano.
j) Han de establecer plazos para ejecutar las obras de urbanización, y pueden fijar plazos para edificar los solares; delimitar áreas para ejercer los derechos de tanteo y retracto y para aplicar programas de rehabilitación de edificios; definir sectores de urbanización prioritaria; incluir las reservas de terrenos para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y vivienda, y establecer las medidas pertinentes para la culminación urbanística adecuada de las urbanizaciones existentes.

4. Diferentes ayuntamientos del ámbito metropolitano pueden acordar formular programas de actuación urbanística plurimunicipales, si no tienen programas de actuación urbanística municipal propios o, en sustitución de los que existan, con el mismo contenido y la misma documentación que regula la legislación urbanística para los programas de actuación urbanística municipales.
5. La aprobación inicial y aprobación provisional de los programas de actuación urbanística municipales corresponden a los ayuntamientos, mientras que las de los programas de actuación urbanística plurimunicipales corresponden al Área Metropolitana de

Barcelona. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 29. *Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.*

1. La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona es un órgano urbanístico del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia.

2. La presidencia de la Comisión de Urbanismo corresponde a la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, o a la persona en quien delegue o que la sustituya.

3. La vicepresidencia de la Comisión de Urbanismo corresponde al presidente o presidenta del Área Metropolitana de Barcelona que, a todos los efectos, puede delegar este cargo en el vicepresidente ejecutivo o vicepresidenta ejecutiva o en otro consejero o consejera metropolitanos.

4. La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, además del presidente o presidenta, está integrada por los vocales, designados de la siguiente forma:

a) Diez por la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, cinco de los cuales han de ser vocales en representación de este departamento y cinco en representación de otros departamentos de la Generalidad.

b) Diez por el presidente o presidenta del Área Metropolitana de Barcelona, cinco de los cuales han de ser designados a propuesta del alcalde o alcaldesa de Barcelona. Entre estos diez vocales se incluye el vicepresidente o vicepresidenta.

5. A las sesiones de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona puede asistir un representante o una representante de la Administración del Estado, con voz y sin voto.

6. La composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona se determinan por decreto del Gobierno.

Artículo 30. *Competencias de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.*

1. Corresponde a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona aprobar definitivamente los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) El Plan de ordenación urbanística metropolitano y las correspondientes modificaciones.

b) Los programas de actuación urbanística municipales y plurimunicipales.

c) Los planes parciales urbanísticos de delimitación.

d) Los planes de mejora urbana y planes urbanísticos parciales, si la aprobación definitiva no corresponde al Área Metropolitana de Barcelona ni la tienen atribuida ni la han de ejercer los ayuntamientos de conformidad con la legislación urbanística.

e) Los planes especiales urbanísticos, en los mismos casos que los determinados por la letra d, salvo los planes especiales urbanísticos establecidos por el artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, que aprueba definitivamente la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, de conformidad con la legislación urbanística.

2. Corresponde también a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona:

a) El informe preceptivo y aprobación definitiva de los proyectos para la autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.

b) El informe previo a la aprobación definitiva, emitido por la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, de las modificaciones del Plan director urbanístico metropolitano.

c) El ejercicio de las funciones atribuidas a la Comisión Territorial de Urbanismo por el artículo 95.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo

1/2005, en el trámite especial establecido para la modificación de las figuras de planeamiento urbanístico que tienen por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o equipamientos deportivos considerados, por el planeamiento urbanístico, sistemas urbanísticos generales o locales.

d) El informe que, sobre el planeamiento urbanístico derivado, establece el artículo 85 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, si la aprobación definitiva no corresponde a los órganos urbanísticos de la Generalidad.

e) Las demás competencias que la legislación urbanística atribuye a las comisiones territoriales de urbanismo y que no han sido atribuidas por la presente ley a otros órganos.

3. La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona solo puede modificar los planes aprobados provisionalmente por el Área Metropolitana de Barcelona en los siguientes casos:

a) Por razones de legalidad.

b) Por razones de oportunidad que ultrapasen los intereses locales e intereses propios del ámbito de actuación del Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 31. *Competencias del Área Metropolitana de Barcelona sobre la tramitación del planeamiento urbanístico.*

El Área Metropolitana de Barcelona, además de las competencias establecidas por los artículos 25, 27 y 28 en relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico general, tiene las competencias de formulación, aprobación inicial y aprobación provisional de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico derivado:

a) Los planes especiales urbanísticos establecidos por el artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, si las infraestructuras o elementos que han de implantarse son de interés metropolitano, los ha de ejecutar el Área Metropolitana de Barcelona y no son establecidos ni por el Plan director urbanístico metropolitano ni por el Plan de ordenación urbanística metropolitano.

b) Los planes especiales urbanísticos que considere necesario promover con las siguientes finalidades:

Primera.–Para la protección de vías de comunicación definidas como red viaria básica metropolitana por el Plan director urbanístico metropolitano o por otro instrumento de planeamiento urbanístico general.

Segunda.–Para la mejora de ámbitos rurales.

Tercera.–Para la protección y mejora de los espacios agrícolas y forestales, espacios fluviales, medio natural y paisaje.

Cuarta.–Para la ordenación del subsuelo.

c) Los demás planes urbanísticos derivados si afectan a más de un municipio del ámbito metropolitano y se cumplen los siguientes requisitos:

Primero.–Que la aprobación definitiva del Plan corresponda a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

Segundo.–Que los ayuntamientos no hayan acordado formular y tramitar el Plan coordinadamente.

Artículo 32. *Competencias del Área Metropolitana de Barcelona sobre la tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico derivado.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona tiene competencias de formulación, aprobación inicial y aprobación definitiva de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico derivado:

a) Los planes parciales urbanísticos y planes de mejora urbana relativos a actuaciones de interés metropolitano definidas por el Plan director urbanístico metropolitano o por el Plan de ordenación urbanística metropolitano, si el Área Metropolitana de Barcelona es la administración actuante.

b) Los planes especiales urbanísticos de desarrollo de los sistemas urbanísticos de interés metropolitano previstos en el Plan director urbanístico metropolitano o el Plan de ordenación urbanística metropolitano que deben ser ejecutados por el Área Metropolitana de Barcelona.

c) **(Derogado)**

d) Los demás planes urbanísticos derivados si afectan a más de un municipio del ámbito territorial metropolitano y se cumplen los siguientes requisitos:

Primero.–Que la aprobación definitiva del Plan no corresponda a los órganos urbanísticos de la Generalidad.

Segundo.–Que los ayuntamientos no hayan acordado formular y tramitar el Plan coordinadamente.

2. En el ejercicio de las competencias a las que se refiere el presente artículo debe garantizarse siempre la participación y audiencia previa de los municipios interesados.

Artículo 33. *Participación del Área Metropolitana de Barcelona en los procedimientos de aprobación de instrumentos del planeamiento urbanístico.*

El Área Metropolitana de Barcelona participa en el procedimiento de aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los planes directores urbanísticos que, con objetivos específicos de carácter sectorial, formula la Administración de la Generalidad en ejercicio de sus competencias y que afectan al ámbito metropolitano. Esta participación se instrumenta mediante el otorgamiento de un trámite de consulta previamente a la aprobación inicial por un plazo de un mes respecto a los objetivos y propósitos generales de la iniciativa, y mediante un trámite de información por un plazo de un mes del documento aprobado inicialmente, una vez finalizado el trámite de información pública.

b) Los planes especiales urbanísticos establecidos por el artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, que no le corresponde aprobar definitivamente, siempre y cuando las infraestructuras o elementos que han de implantarse sean de interés supramunicipal y no estén establecidos ni por el Plan director urbanístico metropolitano ni por ningún otro instrumento de planeamiento urbanístico general. Esta participación se instrumenta mediante el otorgamiento de un plazo de audiencia de un mes, una vez realizada la información pública.

c) Las modificaciones del Plan de ordenación urbanística metropolitano, de los programas de actuación urbanística municipales y de los planes parciales de delimitación, en los casos que no le corresponde la tramitación de conformidad con lo establecido por la presente ley. La participación se lleva a cabo mediante la emisión de un informe preceptivo, para asegurar la coherencia con el Plan director urbanístico metropolitano y con el Plan de ordenación urbanística metropolitano. El informe debe solicitarse simultáneamente con el trámite de información pública, de conformidad con lo establecido por el artículo 83.5 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005.

Artículo 34. *Competencias del Área Metropolitana de Barcelona en materia de gestión urbanística.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona es la administración ordinaria competente para desarrollar y gestionar el Plan director urbanístico metropolitano y el Plan de ordenación urbanística metropolitano en los aspectos de alcance o contenido plurimunicipales, sin perjuicio de las competencias que corresponden a las demás administraciones.

2. Corresponde al Área Metropolitana de Barcelona ejecutar los preceptos del Plan director urbanístico metropolitano y del Plan de ordenación urbanística metropolitana en cuanto a las actuaciones de transformación urbanística, si tiene la condición de administración actuante, de conformidad con lo establecido por el apartado 3, y en cuanto a los sistemas urbanísticos que dichos planes declaren de interés metropolitano o si corresponden a servicios e infraestructuras de competencia del Área Metropolitana de Barcelona.

3. El Área Metropolitana de Barcelona tiene la condición de administración actuante en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión si lo determina el planeamiento urbanístico o un acuerdo expreso del ayuntamiento. Dicha condición comporta, salvo determinación o pacto en contrario, que el Área Metropolitana de Barcelona tiene derecho a recibir el suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al porcentaje aplicable sobre el aprovechamiento urbanístico del correspondiente ámbito de actuación, en el régimen establecido por la legislación urbanística.

4. El patrimonio público de suelo y vivienda del Área Metropolitana de Barcelona es regido por la legislación urbanística y en materia de vivienda.

Artículo 35. *Protección de la legalidad urbanística.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona ejerce las funciones de protección de la legalidad urbanística hacia las presuntas infracciones graves y muy graves, si el órgano municipal competente no inicia el correspondiente procedimiento dentro de los diez días siguientes a la comunicación previa, o bien dentro de los tres días siguientes en los casos de urgencia constatada expresamente en la notificación, y puede adoptar las correspondientes medidas provisionales y cautelares.

2. La intervención de la Administración de la Generalidad, establecida por el artículo 192.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, se produce si no hay actuación subsidiaria del Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 36. *Otras competencias urbanísticas y en materia de vivienda del Área Metropolitana de Barcelona.*

El Área Metropolitana de Barcelona ejerce las siguientes funciones urbanísticas:

a) La elaboración del informe preceptivo para la autorización de usos provisionales del suelo y obras de carácter provisional, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.

b) La subrogación, a instancia de los particulares, en la tramitación de los estatutos y bases de actuación, en caso de incumplimiento por los ayuntamientos de los plazos establecidos por la legislación urbanística, una vez requerida la adopción del acuerdo correspondiente en el plazo de un mes.

c) La cooperación y asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios en materia de planificación territorial y urbanística, de programas de actuación, de toda clase de proyectos y obras, y de disciplina urbanística.

d) El ejercicio, por delegación de los municipios, de las competencias en materia de política de suelo y vivienda establecidas por la legislación urbanística.

e) La gestión de suelo, de obras de urbanización, de vivienda asequible, de usos industriales y terciarios, de equipamientos y de obras locales encomendadas por los municipios e incluidas en los correspondientes planes y programas de actuación.

f) El ejercicio, por delegación de los municipios, de las funciones de protección de la legalidad y disciplina urbanística, sin perjuicio de lo que establece el artículo 35 en caso de inactividad de los ayuntamientos.

g) El ejercicio de la potestad sancionadora derivada de las competencias urbanísticas atribuidas por la presente ley.

h) El ejercicio de las competencias en materia de vivienda que le reconocen las leyes y las que le son delegadas por convenio o por vía consorcial.

Artículo 37. *Aplicación de la legislación urbanística y de la Carta municipal de Barcelona en los aspectos no regulados.*

1. La competencia urbanística de la Administración de la Generalidad y de los ayuntamientos del ámbito territorial metropolitano comprende las facultades que la legislación urbanística y, en el caso de Barcelona, la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, les atribuye y que no han sido expresamente atribuidas por la presente ley al Área Metropolitana de Barcelona.

2. La modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico está sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación, con las excepciones establecidas por la presente ley y la normativa urbanística.

3. Las modificaciones de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos se regulan por el artículo 95 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, con la particularidad que la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona ejerce las funciones atribuidas a la Comisión Territorial de Urbanismo en el trámite del artículo 95.2 de la mencionada ley.

4. En los demás aspectos no regulados por la presente ley rigen la legislación urbanística y, en Barcelona, la Ley 22/1998.

TÍTULO IV

Relaciones entre los municipios y el Área Metropolitana de Barcelona

Artículo 38. *Participación de los municipios.*

Los municipios deben participar en los procedimientos que se sigan para la toma de las decisiones de los órganos de gobierno del Área Metropolitana en los siguientes casos:

a) En la incorporación en el Área Metropolitana de Barcelona de nuevos municipios, mediante el procedimiento establecido por el artículo 2.2.

b) En la formulación y aprobación de los planes y programas, por vía de informe preceptivo y de conformidad con los procedimientos determinados por el Reglamento orgánico metropolitano.

c) En la presentación de iniciativas y propuestas, de conformidad con lo que dispone el Reglamento orgánico metropolitano.

d) En la audiencia previa a la adopción de los acuerdos que afectan en especial a determinados municipios, según establece el Reglamento orgánico metropolitano.

Artículo 39. *Otros órganos de participación.*

1. El Consejo Metropolitano puede crear órganos de participación sectorial hacia los ámbitos de actuación del Área Metropolitana de Barcelona si su naturaleza lo permite y lo hace conveniente.

2. En los órganos de participación sectorial, además de consejeros metropolitanos y concejales de los municipios, pueden integrarse los ciudadanos interesados y sus asociaciones representativas, personal especializado del Área Metropolitana de Barcelona y de los ayuntamientos, representantes de las universidades, otros expertos externos y representantes de otras administraciones.

TÍTULO V

Financiación

Artículo 40. *Recursos del Área Metropolitana de Barcelona.*

El Área Metropolitana de Barcelona puede financiarse mediante los siguientes recursos:

a) Los ingresos procedentes del patrimonio y demás ingresos de derecho privado.

b) El recargo sobre el impuesto sobre bienes inmuebles, establecido por la legislación de haciendas locales para las áreas metropolitanas.

c) Los demás recargos sobre los impuestos de los municipios o la Generalidad creados de conformidad con la legislación reguladora de las haciendas locales.

d) Las tasas y precios públicos para prestar servicios y para llevar a cabo actividades de su competencia.

e) Los cánones y demás derechos a su favor para explotar servicios públicos y utilizar el dominio público metropolitano.

f) Las cuotas urbanísticas y contribuciones especiales para ejecutar obras y para establecer, mejorar o ampliar servicios.

g) El producto de las multas y sanciones.

h) Las transferencias de la Generalidad y de otros entes supramunicipales en cuanto a las delegaciones de competencias que se acuerden.

i) La participación en los tributos del Estado y de la Generalidad, en los términos establecidos por la legislación reguladora de las haciendas locales.

j) Las aportaciones de los municipios que la integran.

k) Las subvenciones y demás ingresos de derecho público.

l) El producto de las operaciones de crédito.

m) Los recursos procedentes de la Unión Europea y de programas comunitarios.

n) Cualquier otro recurso creado para financiar el Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 41. *Recargo sobre el impuesto sobre bienes inmuebles.*

1. El recargo metropolitano sobre el impuesto sobre bienes inmuebles no debe exceder el porcentaje fijado por la legislación de haciendas locales y debe recaer sobre el valor catastral que constituye la base imponible de dicho impuesto.

2. La gestión del recargo metropolitano sobre el impuesto sobre bienes inmuebles debe ser conjunta con la del mismo impuesto sobre el que recae.

Artículo 42. *Aportaciones de los municipios.*

1. Las aportaciones de los municipios a las que se refiere la letra j del artículo 40 deben ser objeto de establecimiento y ordenación, con el acuerdo de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Consejo Metropolitano.

2. Las aportaciones a las que se refiere el apartado 1 deben ser generales, sin perjuicio que puedan variar en función de las características de los municipios. También pueden establecerse aportaciones específicas para satisfacer compensaciones derivadas de las prescripciones del planeamiento urbanístico y otros planes, programas o transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 43. *Potestades tributaria y financiera.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona ha de ejercer las potestades tributaria y financiera para hacer efectiva la solidaridad y equilibrio fiscal entre los municipios que la integran.

2. Los ayuntamientos de los municipios metropolitanos pueden establecer mecanismos y fórmulas de colaboración con el Área Metropolitana de Barcelona para la prestación conjunta de las funciones de gestión tributaria, recaudación, inspección y revisión de los tributos municipales y demás ingresos de derecho público.

Artículo 44. *Régimen jurídico presupuestario y financiero.*

La financiación, presupuesto, intervención, gestión tributaria, recaudación y contabilidad del Área Metropolitana de Barcelona se rigen por la legislación del Estado y de la Generalidad que regula las haciendas locales.

Artículo 45. *Tarifas de los servicios prestados por entes que actúan bajo el régimen de derecho privado.*

1. De conformidad con su régimen estatutario o contractual, las entidades públicas empresariales, sociedades mercantiles de capital íntegramente público, sociedades de economía mixta, concesionarios de obras públicas y servicios públicos y otros contratistas de servicios públicos metropolitanos pueden percibir tarifas u otras contraprestaciones de los usuarios.

2. Las tarifas o contraprestaciones a las que se refiere el apartado 1 son ingresos de derecho privado de la entidad gestora del servicio, sin perjuicio de su regulación mediante el reglamento del servicio correspondiente o la ordenanza específica de cada tarifa.

TÍTULO VI

Personal al servicio del Área Metropolitana de Barcelona

Artículo 46. *Disposiciones generales.*

1. El personal al servicio del Área Metropolitana de Barcelona está formado por funcionarios de carrera, personal interino, personal laboral y personal eventual, y se rige por la legislación sobre función pública local y por el Decreto legislativo 1/1997, de 31 de octubre, por el que se aprueba la refundición en un texto único de los preceptos de determinados textos legales vigentes en Cataluña en materia de función pública.

2. El Área Metropolitana de Barcelona, en cuanto a la política de recursos humanos, puede promover la movilidad del personal entre el Área Metropolitana de Barcelona y los municipios que forman parte de la misma, y efectuar las previsiones correspondientes en la relación de puestos de trabajo.

Artículo 47. *Secretaría, intervención y tesorería.*

1. A las funciones de secretaría general, intervención y tesorería del Área Metropolitana de Barcelona les son de aplicación los preceptos de la disposición adicional octava de la Ley del Estado 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

2. El secretario o secretaria general también debe ser secretario o secretaria del Consejo Metropolitano y de la Junta de Gobierno y, sin perjuicio de la delegación que le corresponde, también debe serlo de la Comisión Especial de Cuentas, de las comisiones del Consejo Metropolitano y de los demás órganos colegiados que pueden crearse.

Artículo 48. *Personal directivo.*

1. El Consejo Metropolitano, según las previsiones de la relación de puestos de trabajo, designa el personal directivo, de conformidad con la organización interna de la administración metropolitana.

2. El gerente o la gerente, si en aplicación del artículo 4.4 se crea dicho órgano de administración, tiene la condición de personal directivo.

3. Al personal directivo le son de aplicación las causas de incapacidad e incompatibilidad establecidas para los miembros de las corporaciones locales.

4. El personal directivo puede asistir a las sesiones de los órganos de gobierno del Área Metropolitana de Barcelona si es requerido por el presidente o presidenta o así lo solicita la mayoría de los consejeros metropolitanos.

Disposición adicional primera. *Extinción de las entidades metropolitanas.*

1. Una vez constituido el Consejo Metropolitano del Área Metropolitana de Barcelona quedan extinguidas la Entidad Metropolitana del Transporte y la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos, creadas por la Ley 7/1987, de 4 de abril, por la que se establecen y regulan actuaciones públicas especiales en la conurbación de Barcelona y en las comarcas comprendidas dentro de su zona de influencia directa.

2. El Área Metropolitana de Barcelona asume la titularidad de los servicios, medios materiales, financieros y personales, derechos y obligaciones de las dos entidades metropolitanas que se extinguen a las que se refiere el apartado 1.

3. El Área Metropolitana de Barcelona sucede a las entidades extinguidas en la titularidad de las acciones, participaciones y demás títulos representativos del capital social de las sociedades mercantiles en las que dichas entidades participan.

4. Los organismos autónomos y sociedades mercantiles de capital íntegramente público dependientes de la Entidad Metropolitana del Transporte y de la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos quedan adscritos al Área Metropolitana de Barcelona y pasan a depender de ella.

5. El Área Metropolitana de Barcelona se subroga en la posición de administración contratante y concedente en los contratos de obras públicas, gestión de servicios públicos, suministros, asistencia técnica, consultoría y servicios formalizados por las entidades metropolitanas que se extinguen.

6. El Área Metropolitana de Barcelona sustituye a la Entidad Metropolitana del Transporte y a la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos en los órganos, organismos, instituciones, consorcios y demás entes públicos y privados de los que forman parte o en los que están representadas.

7. Las menciones efectuadas por el ordenamiento jurídico en vigor a la Entidad Metropolitana del Transporte y a la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos deben entenderse referidas al Área Metropolitana de Barcelona y a sus órganos.

Disposición adicional segunda. *Entidad local de agua.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona tiene la condición de entidad local de agua básica de suministro de agua en baja y de saneamiento a efectos del Decreto legislativo 3/2003, del 4 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación en materia de aguas de Cataluña. Asimismo, el Área Metropolitana de Barcelona tiene la consideración de entidad supramunicipal, a efectos de lo que establece el artículo 89 del Real decreto legislativo 1/2001, del 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas, y de ente público representativo de los municipios de la aglomeración urbana que conforma el ámbito territorial, a efectos de lo que establece el artículo 3 del Real decreto ley 11/1995, del 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

2. Atendiendo lo que dispone el apartado 1 y la titularidad de los servicios establecidos en el artículo 14 C, que conforman actualmente el servicio metropolitano del ciclo integral del agua, la Agencia Catalana del Agua y el Área Metropolitana de Barcelona establecerán, mediante la suscripción de un convenio de colaboración que debe ser aprobado por el Gobierno, un marco de atribución de recursos procedentes del canon del agua para hacer frente a los gastos de explotación, de reposición y de inversión de los sistemas de saneamiento en alta, así como de las instalaciones asociadas, incluidas las de aguas pluviales, y aquellos tipos de actuaciones en el medio de interés metropolitana que se concreten en el convenio.

El convenio de colaboración contendrá:

a) Los mecanismos de control, coordinación y colaboración que se deban desarrollar entre las partes otorgantes para el ejercicio adecuado de sus respectivas competencias, incluyendo la asunción por parte del AMB, durante el periodo de vigencia del convenio, de la competencia prevista en el artículo 8.2.c del texto refundido de la legislación en materia de aguas de Cataluña en relación exclusivamente con las instalaciones y los servicios públicos objeto del convenio.

b) El régimen jurídico de la atribución de recursos provenientes del canon del agua, que a efectos de gestión podrá dividirse en varios tramos, así como los regímenes específicos de pago, garantías y cesiones de la atribución y de los recursos mencionados, incluyendo las que comprendan los derechos y obligaciones derivados del convenio.

c) La duración del convenio, que no podrá ser superior a treinta años, y el momento de la efectividad de las diferentes previsiones establecidas en el convenio.

d) El régimen específico de responsabilidades en el caso de extinción anticipada del convenio, así como el régimen de penalizaciones.

3. Atendiendo al despliegue competencial previsto en el apartado 2 y las inversiones realizadas con contribuciones de la Administración Hidráulica de Cataluña para la construcción de las infraestructuras de saneamiento en alta del ámbito territorial que establece el artículo 2, el Área Metropolitana de Barcelona realizará un pago único a la Agencia Catalana del Agua que compensará el importe de las inversiones mencionadas. El importe de este pago único se determinará en el convenio de colaboración al que hace referencia el apartado 2, o en el convenio específico que puedan suscribir a tal efecto la Agencia Catalana del Agua y el Área Metropolitana de Barcelona, que deberá ser aprobado por el Gobierno.

Disposición adicional tercera. *Plan metropolitano de movilidad urbana.*

El Área Metropolitana de Barcelona, de conformidad con lo establecido por el artículo 9.2 de la Ley 9/2003, de 13 de junio, de la movilidad, en relación con los planes de movilidad urbana que afectan a más de un municipio, puede aprobar un Plan metropolitano de movilidad urbana para el conjunto de municipios que la integran. Dicho Plan metropolitano, de conformidad con el artículo 9.5 de la Ley de movilidad, debe aprobarse en desarrollo del Plan director de movilidad de la Región Metropolitana de Barcelona, aprobado por el Gobierno, y con el informe previo de la autoridad territorial de la movilidad de este ámbito.

Disposición adicional cuarta. *Sucesión de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona.*

1. Constituido el Consejo Metropolitano del Área Metropolitana de Barcelona y mediante una comisión mixta, los órganos de gobierno han de poder acordar con los de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona el procedimiento y las condiciones en los que deben ser traspasados al Área Metropolitana de Barcelona los servicios, los medios materiales, financieros y personales, los derechos y obligaciones de titularidad de la Mancomunidad, así como todo cuanto proceda a los efectos de la sustitución de la Mancomunidad por el Área Metropolitana de Barcelona en los órganos, organismos, instituciones, consorcios, sociedades y demás entes públicos y privados de los que forma parte o en los que está representada.

2. Los municipios mancomunados, previamente a lo que determina el apartado 1, deben manifestar la voluntad de participar, de conformidad con los preceptos legales y estatutarios de aplicación, en la disolución, si procede, de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona.

Disposición adicional quinta. *Disolución del Consorcio del Área Metropolitana de Barcelona.*

Una vez constituido el Consejo Metropolitano, de conformidad con la disposición transitoria quinta, y disuelta la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, de conformidad con sus Estatutos, se disuelve el Consorcio del Área Metropolitana de Barcelona, en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Disposición adicional sexta. *Rondas de Barcelona.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona asume la gestión de las rondas de Barcelona, incluido el alumbrado público, integradas por la ronda de Dalt entre el nudo del Llobregat y el nudo de la Trinitat, y la ronda del Litoral entre el nudo de la Trinitat y El Morrot, y se subroga en todos los derechos y obligaciones de las administraciones competentes hasta la entrada en vigor de la presente ley, en los convenios con otras administraciones y en los recursos que aportan para financiar la gestión de las rondas.

2. Para llevar a cabo el traspaso de la gestión de las rondas, debe constituirse una comisión mixta entre el Área Metropolitana de Barcelona y el Consejo Comarcal del Barcelonès.

Disposición adicional séptima. *Comisión mixta con la Administración de la Generalidad.*

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley, debe constituirse una comisión mixta con la Administración de la Generalidad para establecer los mecanismos de ejecución de la Ley que pueden afectar a la actividad que desarrolla la Generalidad.

Disposición adicional octava. *Comisiones mixtas con los municipios y comarcas.*

Los ayuntamientos de los municipios metropolitanos, los consejos comarcales comprendidos en el ámbito metropolitano y el Área Metropolitana de Barcelona han de constituir comisiones mixtas de traspasos con el fin de determinar los servicios, actividades, bienes, derechos, obligaciones, recursos y personal que, de conformidad con lo establecido por la presente ley, es preciso transferir al Área Metropolitana de Barcelona.

Disposición adicional novena. *Constitución de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.*

La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona establecida por el artículo 29 debe constituirse en el momento de la entrada en vigor del Plan director urbanístico metropolitano. Con la constitución de dicha comisión deben extinguirse, automáticamente, la correspondiente Comisión Territorial de Urbanismo y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.

Disposición adicional décima. *Adaptación del planeamiento urbanístico general.*

La entrada en vigor del Plan director urbanístico metropolitano obliga a adaptar el Plan general metropolitano y los instrumentos de planeamiento urbanístico general de los demás municipios del ámbito territorial metropolitano a las determinaciones y a la legislación urbanística vigente. Esta adaptación se formula de conformidad con el artículo 27 y se sujeta al siguiente régimen:

a) Se compone un texto único para el ámbito metropolitano. El texto elaborado debe incluir la documentación requerida por los planes de ordenación urbanística municipal adaptada, en cuanto al contenido, a las peculiaridades de este instrumento plurimunicipal de adaptación de los planes preexistentes.

b) La entrada en vigor de la adaptación del planeamiento general metropolitano debe tener todos los efectos de la revisión del planeamiento general del ámbito metropolitano, y el instrumento que resulta del mismo debe constituir el Plan de ordenación urbanística metropolitano.

Disposición adicional undécima. *Personal.*

1. El personal que ocupa efectivamente puestos de trabajo en la Entidad Metropolitana del Transporte, en la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos y, si procede, en la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, cuando esta se disuelva, se integra como personal propio del Área Metropolitana de Barcelona, con el mismo régimen que tiene en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

2. El personal que ocupa efectivamente puestos de trabajo en administraciones públicas otras que las mencionadas por el apartado 1 y que, en su día, habían sucedido a la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona queda definitivamente incorporado a la administración a la que presta los servicios en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen de aplicación hasta que se constituya la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.*

1. Las competencias que la presente ley atribuye a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona deben ser ejercidas, mientras no se constituye la comisión mencionada, por la correspondiente Comisión Territorial de Urbanismo o por la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, según corresponda de conformidad con la legislación urbanística, a excepción de las que siguen correspondiendo a la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona, de conformidad con la Ley 22/1998, que, durante este periodo transitorio, debe mantener la composición, el régimen jurídico y las competencias atribuidas por la Carta.

2. La Comisión de Urbanismo de Cataluña, la Comisión Territorial de Urbanismo correspondiente y la Subcomisión de Urbanismo del Municipio de Barcelona emiten un informe previo a la aprobación definitiva de la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia del Plan director urbanístico metropolitano que, de conformidad con la disposición adicional novena, precede a la constitución de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

Disposición transitoria segunda. *Planeamiento urbanístico general vigente.*

1. El Plan general metropolitano aprobado definitivamente el 19 de julio de 1976 y las correspondientes modificaciones, así como los demás planes generales municipales del

ámbito del Área Metropolitana de Barcelona, son vigentes mientras no entra en vigor el planeamiento establecido por la disposición adicional décima, sin perjuicio de las modificaciones que resultan directamente de la incompatibilidad con el Plan director urbanístico metropolitano.

2. El planeamiento urbanístico general vigente a la entrada en vigor de la presente ley no puede ser objeto de revisión o adaptación fuera del procedimiento establecido por la disposición adicional décima, sin perjuicio de las posibles modificaciones puntuales que sean necesarias, que han de ser tramitadas y aprobadas de conformidad con las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial y aprobación provisional corresponden a los ayuntamientos, si la modificación tiene una incidencia territorial limitada a un único municipio, y al Área Metropolitana de Barcelona en los demás casos.

b) La aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona. Mientras no se constituye dicha comisión, la aprobación definitiva corresponde a los órganos urbanísticos que corresponden de conformidad con la disposición transitoria primera.

3. No están incluidas en la prohibición del apartado 2 las revisiones del planeamiento urbanístico general vigente cuyo primer acto preparatorio formal se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley. A tal efecto, se entiende por primer acto preparatorio formal la adopción por el ayuntamiento competente de cualquier resolución que tienda al encargo o a la contratación de los trabajos de elaboración del plan o a la obtención de financiación dirigida a esta finalidad. En este caso, el ayuntamiento debe solicitar informe al Área Metropolitana de Barcelona sobre la coherencia del documento en fase de avance de esta revisión del planeamiento urbanístico general, con relación a los objetivos y propósitos generales de los trabajos preparatorios del Plan director urbanístico metropolitano.

Disposición transitoria tercera. *Ordenamiento metropolitano.*

Los reglamentos y ordenanzas, incluidas las fiscales, de precios públicos y de tarifas, las demás normas, acuerdos y disposiciones de carácter general, adoptados por la Entidad Metropolitana del Transporte, por la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos y, si procede, por la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, deben mantenerse en vigor mientras no son sustituidos por normas propias del Área Metropolitana de Barcelona, y debe entenderse que las menciones efectuadas a dichos entes se refieren al Área Metropolitana de Barcelona.

Disposición transitoria cuarta. *Financiación.*

1. Los diferentes tributos y recursos de la Entidad Metropolitana de los Servicios Hidráulicos y del Tratamiento de Residuos, de la Entidad Metropolitana del Transporte y de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, vigentes en la fecha de publicación de la presente ley, deben mantenerse en vigor mientras no se desarrolla la financiación del Área Metropolitana de Barcelona.

2. El Consejo Metropolitano, por mayoría absoluta, ha de adoptar los acuerdos necesarios para incorporar los municipios del Área Metropolitana de Barcelona no integrados en dichos entes o en la Mancomunidad de Municipios al sistema de financiación derivado de los recursos de cualquier naturaleza vigentes según la presente disposición transitoria.

Disposición transitoria quinta. *Constitución del primer Consejo Metropolitano.*

1. La constitución del primer Consejo Metropolitano debe efectuarse, después de la entrada en vigor de la presente ley, una vez celebradas las primeras elecciones locales que se convoquen, al efecto de lo que establece el apartado 1 de la disposición adicional primera.

2. Las administraciones y órganos mencionados por las disposiciones adicionales primera, cuarta y novena deben seguir desarrollando sus funciones y ejerciendo sus competencias en el periodo que va entre la entrada en vigor de la presente ley y la constitución del primer Consejo Metropolitano.

Disposición derogatoria.

1. Quedan derogados los títulos III y IV de la Ley 7/1987, de 4 de abril, por la que se establecen y regulan actuaciones públicas especiales en la conurbación de Barcelona y en las comarcas comprendidas dentro de su zona de influencia directa.

2. Quedan derogadas las disposiciones con el mismo rango o inferior que se opongan a lo que establece la presente ley.

Disposición final primera. *Creación de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona.*

1. El Gobierno debe crear, mediante decreto, y en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, que debe regir hasta que se constituya la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona. El ámbito de actuación de dicha comisión ha de ser el mismo que el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, excepto el municipio de Barcelona.

2. La Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, mientras no se constituye el Área Metropolitana de Barcelona, ha de ejercer las competencias que la legislación urbanística atribuye a las comisiones territoriales de urbanismo, y a partir de la constitución del Consejo Metropolitano debe dejar de ejercer las competencias que corresponden a dicho órgano respecto de los asuntos que se presentan a partir del momento en el que se constituye. Asimismo, a la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona le corresponde emitir un informe previo a la aprobación definitiva del Plan director urbanístico metropolitano.

3. La Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona debe ser presidida por la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia o la persona en quien delegue o que la sustituya, y ha de ser integrada por los vocales, designados de la siguiente forma:

a) Diez por la persona titular del departamento de la Administración de la Generalidad competente en la materia, cinco de los cuales deben serlo en representación del mismo departamento y cinco en representación de otros departamentos de la Generalidad.

b) Diez por el presidente o presidenta del Área Metropolitana de Barcelona o, mientras no se constituye el Consejo Metropolitano, por las organizaciones asociativas de entes locales de Cataluña.

4. Un representante o una representante de la Administración del Estado, con voz y sin voto, debe poder asistir a las sesiones de la Comisión Territorial de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

5. El decreto de creación de la Comisión Territorial de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona ha de determinar su composición de conformidad con la presente ley y debe regular las reglas de funcionamiento interno, en coherencia con las normas reglamentarias que regulan las comisiones territoriales de urbanismo.

Disposición final segunda. *Autorización para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de la Ley.*

Se autoriza al Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de la presente ley.

§ 8

Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6077, de 29 de febrero de 2012
«BOE» núm. 60, de 10 de marzo de 2012
Última modificación: 3 de agosto de 2020
Referencia: BOE-A-2012-3414

[. . .]

Disposición adicional segunda. *Supresión de la Comisión de Coordinación de la Política Territorial.*

1. Se suprime la Comisión de Coordinación de la Política Territorial creada por la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial.

Las funciones que la normativa en materia de política territorial le atribuye pasan a ser ejercidas por la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

2. Todas las referencias contenidas en la Ley 23/1983 y demás normativa vigente a la Comisión de Coordinación de la Política Territorial se entenderán referidas a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

3. Todas las referencias contenidas en el texto refundido de la Ley de urbanismo y la restante normativa vigente a la Comisión de Urbanismo de Cataluña deben entenderse referidas a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

Disposición adicional tercera. *Sustitución de referencias y remisiones.*

1. Se sustituyen las referencias que el texto refundido de la Ley de urbanismo efectúa al consejero o consejera «de Política Territorial y Obras Públicas», por referencias al consejero o consejera «competente en materia de urbanismo».

2. Se sustituyen las remisiones que los siguientes artículos del texto refundido de la Ley de urbanismo efectúan a otros artículos, por las que se indican a continuación:

a) En el artículo 46, donde dice «artículo 45.1.a» debe decir «artículo 45.1».

b) En el artículo 108.3, donde dice «artículo 53.5» debe decir «artículo 53.3.f».

c) Las referencias que efectúan los artículos 57.5 y 157.2.c segundo y la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo a la disposición adicional quinta quedan derogadas.

Disposición adicional cuarta. *Parques eólicos e instalaciones fotovoltaicas.*

Todas las referencias que el Decreto 147/2009, de 22 de septiembre, por el que se regulan los procedimientos administrativos aplicables para la implantación de parques eólicos e instalaciones fotovoltaicas en Cataluña, a los planes especiales urbanísticos del artículo 67.1.e del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, deben entenderse efectuadas, según corresponda, a los planes especiales urbanísticos autónomos o los planes especiales urbanísticos para el desarrollo de los sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios previstos en el planeamiento territorial o urbanístico.

Disposición adicional quinta. *Urbanizaciones con déficits urbanísticos.*

Para posibilitar la ejecución por fases de las actuaciones urbanísticas afectadas por el ámbito de aplicación de la Ley 3/2009, de 10 marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, se pueden establecer por reglamento los requisitos que permitan la división de los polígonos de actuación urbanística correspondientes en unidades de gestión urbanística parcial, los mecanismos de compensación entre los propietarios afectados por los desequilibrios entre las diversas unidades dentro del mismo polígono de actuación urbanística y las garantías necesarias para lograr el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico dentro de cada polígono de actuación urbanística.

Disposición adicional sexta. *Ordenación y gestión del litoral en materia de costas.*

(Derogada)

Disposición adicional séptima. *Plan territorial sectorial agrario.*

El Gobierno, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, ha de iniciar los trabajos para la elaboración del Plan territorial sectorial agrario.

Disposición adicional octava. *Procedimiento especial de modificación de los planes directores urbanísticos para dejar sin efecto o reducir la delimitación y la ordenación de determinadas áreas residenciales estratégicas.*

1. Los planes directores urbanísticos de delimitación y de ordenación de áreas residenciales estratégicas aprobados definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la presente ley que manifiesten disfunciones esenciales entre sus determinaciones y las necesidades de suelo actuales y futuras para crear nuevas viviendas pueden modificarse para dejar sin efecto o reducir la delimitación y la ordenación del área residencial estratégica en que se produzcan las disfunciones, mediante el procedimiento y el contenido documental siguientes:

a) El órgano del departamento competente en materia de urbanismo ha de elaborar una memoria justificativa sobre el área residencial estratégica que se pretende dejar sin efecto o reducir, y lo someterá al trámite de audiencia de quince días a municipios afectados.

b) La Comisión de Territorio de Cataluña debe tomar en consideración la memoria justificativa elaborada y el resultado del trámite de audiencia practicado y puede acordar iniciar el procedimiento especial de modificación si los ayuntamientos afectados no manifiestan expresamente su oposición.

c) El procedimiento especial de modificación se someterá al trámite de información pública durante un mes.

d) Corresponde a la Comisión de Territorio de Cataluña aprobar la modificación del plan para dejar sin efecto o reducir el área residencial estratégica de que se trate.

2. La modificación de un plan director urbanístico de delimitación y de ordenación de áreas residenciales estratégicas mediante el procedimiento especial establecido por el apartado 1 supone que la ordenación urbanística aplicable al ámbito territorial afectado es la contenida en el correspondiente plan urbanístico municipal, haya sido adaptado o no al plan director urbanístico modificado. En este sentido, la resolución debe declarar expresamente

cuál es el instrumento de planeamiento urbanístico municipal aplicable e indicar el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en que se publicaron el acuerdo de aprobación y las normas urbanísticas correspondientes. Esta resolución es eficaz a partir del día después de haber sido publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Las determinaciones de la presente disposición no impiden en ningún caso que los planes directores urbanísticos de delimitación y de ordenación de áreas residenciales estratégicas aprobados definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la presente ley puedan modificarse para otras finalidades, siguiendo el procedimiento y el contenido documental que, a todos los efectos, establece el texto refundido de la Ley de urbanismo.

Disposición transitoria primera. *Prórroga de las licencias otorgadas de conformidad con la normativa técnica anterior en materia de edificación y vivienda.*

1. Las personas titulares de licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008, otorgadas de conformidad con la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda anterior a la normativa aplicable a la entrada en vigor de esta ley, pueden solicitar la rehabilitación y la prórroga de la vigencia cuando concurran las circunstancias siguientes:

a) Si, después de haber iniciado la ejecución de las obras autorizadas, no pudieron finalizarlas en los plazos fijados por causa de la coyuntura de crisis económica en el sector de la construcción.

b) Si se ha iniciado la estructura del edificio y la adaptación de las obras ejecutadas a las exigencias derivadas de la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda aplicable a la entrada en vigor de esta ley resulta inviable económicamente.

c) Si las obras autorizadas son conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de solicitar la rehabilitación y la prórroga en todos los aspectos no relacionados con las exigencias especificadas por la letra b.

2. Las personas titulares de licencias a que hace referencia el apartado 1 disponen de un plazo de un año a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, para solicitar la rehabilitación y la prórroga. Transcurrido este plazo sin haber presentado la solicitud, o transcurrido el plazo de prórroga de la licencia rehabilitada sin haber finalizado las obras de edificación autorizadas, las personas mencionadas quedan obligadas a derribar el edificio inacabado, para lo cual disponen de un plazo máximo de un año desde que finalice el plazo correspondiente con la advertencia de que, si no lo hacen, se puede ejecutar forzosamente por la administración que otorgó la licencia por los medios regulados a la legislación urbanística con relación a las órdenes de restauración de la realidad física alterada y el orden urbanístico vulnerado. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de la posibilidad de obtener nueva licencia sobre un proyecto rectificado que incorpore los ajustes necesarios para que sean autorizables las obras de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

3. El plazo máximo de prórroga de las licencias de obras a las cuales hace referencia el apartado 1 es el 31 de diciembre de 2022.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio en materia de reservas de suelo para viviendas de protección pública.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal vigentes que, de acuerdo con el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo en la redacción dada por la presente ley, están exentos de la obligación de hacer reservas mínimas para viviendas de protección oficial, pueden acogerse, mediante la modificación de planeamiento correspondiente, a dicha exención y replantear, si lo consideran necesario, la definición de los objetivos del plan en esta materia para los ámbitos de actuación que no tengan aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de reparcelación.

2. Las exenciones que en materia de reservas mínimas para vivienda de protección oficial establecido en el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo en la redacción dada por la presente ley, se aplican también a los planes de ordenación urbanística municipal en trámite, en su caso.

Disposición transitoria tercera. *Otros regímenes transitorios de aplicación.*

1. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general aprobadas inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley que comporten un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad del uso industrial, o la transformación los usos establecidos antes, continúan rigiéndose por la normativa anterior en cuanto al establecimiento del porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento que establece el artículo 99 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. El porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento del 15% que establece el artículo 45.1 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley y, en consecuencia, el porcentaje de aprovechamiento urbanístico del artículo 40.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley, son de aplicación a los suelos urbanizables que alcancen esta clasificación mediante los instrumentos de planeamiento urbanístico general o sus revisiones o modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general aprobados definitivamente de conformidad con la normativa anterior que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley y que supongan un incremento del techo edificable de sectores de suelo urbanizable deben establecer el porcentaje de cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico, aparte de la cesión ordinaria que correspondía al sector.

3. Las determinaciones sobre expedientes de expropiación por ministerio de la ley del artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley, se aplican los expedientes que, cuando esta entre en vigor, las personas interesadas aún no hayan presentado la hoja de aprecio que corresponda ante la administración pertinente.

[. . .]

Disposición final primera. *Adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

Corresponde al Gobierno, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, adaptar el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario de las disposiciones en materia de ordenación y gestión del litoral.*

(Derogada)

Disposición final tercera. *Suspensión de eficacia temporal del artículo 114.*

El cómputo de los plazos para advertir a la administración competente, para presentar la correspondiente hoja de aprecio y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio, establecidos por el artículo 114.1 y 2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, queda suspendido hasta el 31 de diciembre de 2015.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

1. La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. La obligación de proporcionar el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña en la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 103.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley, entra en vigor el 30 de junio de 2012.

[. . .]

§ 9

Ley 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8192, de 3 de agosto de 2020
«BOE» núm. 217, de 12 de agosto de 2020
Última modificación: 17 de marzo de 2023
Referencia: BOE-A-2020-9553

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalidad. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente Ley.

PREÁMBULO

I

El Estatuto de Autonomía de Cataluña de 1979 fijó como competencia exclusiva de la Administración de la Generalidad la ordenación del territorio y del litoral y el urbanismo (art. 9.9) y como competencia ejecutiva el salvamento marítimo y los vertidos industriales y contaminantes a las aguas territoriales del Estado correspondientes al litoral catalán (art. 11.10). De acuerdo con ello, y mediante el Real decreto 3301/1981, de 18 de diciembre, sobre transferencia de servicios del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de ordenación del litoral, se operó una primera transferencia de servicios con relación a la elaboración y aprobación de planes de ordenación de las zonas del litoral y la autorización de las obras e instalaciones de vertido al mar.

Con la aprobación de la Ley del Estado 22/1988, de 28 de julio, de costas, y la posterior Sentencia del Tribunal Constitucional 149/1991, de 4 de julio, la Administración de la Generalidad dispuso de la competencia para autorizar los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección en el litoral de Cataluña, previsión que fue desarrollada mediante el Decreto 55/1992, de 10 de febrero, por el que se atribuyen competencias al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas.

Actualmente, el Estatuto de autonomía de Cataluña reconoce como uno de sus principios rectores la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible. En este sentido, su artículo 46 establece la obligación de los poderes públicos de velar por la protección del medio ambiente mediante la adopción de políticas públicas basadas en el desarrollo sostenible y que aseguren, entre otros aspectos, la defensa del litoral.

En cuanto a las competencias, el artículo 149.3 del Estatuto de autonomía establece que, en materia de ordenación del litoral, respetando el régimen general del dominio público,

corresponde a la Administración de la Generalidad la competencia exclusiva, que incluye en todo caso: a) El establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación y uso del litoral y de las playas, así como la regulación del procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos y planes; b) La gestión de los títulos de ocupación y uso del dominio público marítimo terrestre, especialmente el otorgamiento de autorizaciones y concesiones y, en todo caso, las concesiones de obras fijas en el mar, respetando las excepciones que puedan establecerse por motivos medioambientales en las aguas costeras interiores y de transición; c) La regulación y la gestión del régimen económico financiero del dominio público marítimo terrestre en los términos previstos por la legislación general, y d) La ejecución de obras y actuaciones en el litoral catalán cuando no sean de interés general. Asimismo, según el artículo 149.4 del Estatuto, corresponden a la Administración de la Generalidad la ejecución y la gestión de las obras de interés general situadas en el litoral catalán, de acuerdo con lo establecido por el artículo 148. Por otra parte, el Estatuto reconoce, en su artículo 84.2.*n,* que los gobiernos locales de Cataluña tienen en todo caso competencias propias sobre la regulación, la gestión y la vigilancia de las actividades y los usos que se llevan a cabo en las playas.

Mediante el Real decreto 1404/2007, de 29 de octubre, se traspasaron a la Administración de la Generalidad las funciones y los servicios en materia de ordenación y gestión del litoral (autorizaciones e instalaciones marítimas). Este último traspaso fue ampliado mediante el Real decreto 1387/2008, de 1 de agosto, que traspasaba a la Administración de la Generalidad, entre otras funciones, la gestión de las concesiones demaniales y la gestión y el otorgamiento de autorizaciones en zonas de servidumbre de tránsito y de acceso al mar.

Asimismo, cabe destacar que, de acuerdo con los artículos 149.1, 149.5 y 144 del Estatuto de autonomía, la Administración de la Generalidad dispone de competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y de competencias compartidas en materia de medio ambiente, las cuales pueden proyectarse también sobre el ámbito costero.

II

La Administración de la Generalidad, a lo largo de los más de treinta años de ejercicio de esta competencia exclusiva, ha elaborado planes y programas de protección del litoral para garantizar su desarrollo urbanístico sostenible, entre los que destacan los planes directores urbanísticos del sistema costero aprobados en los años 2005 y 2006 con el fin de proteger el suelo de los espacios costeros que no habían sufrido un proceso de transformación urbanística y preservarlos de cualquier transformación y desarrollo urbano, además de otros documentos con incidencia sobre el litoral catalán que se encuentran en tramitación, como el Plan director urbanístico de las actividades de camping, que tiene por objeto establecer los criterios para ordenar las nuevas implantaciones de actividad turística, o el Plan director urbanístico de revisión de los suelos no sostenibles del litoral gerundense, que tiene por objeto desclasificar los suelos que no son sostenibles y establecer las directrices para que los planeamientos municipales puedan revisar las previsiones de otros sectores con deficiencias importantes de modelo o de ubicación que los hacen no sostenibles por razones económicas, sociales o ambientales.

Ahora bien, la ordenación del litoral catalán hasta hoy día se ha articulado de una manera muy segmentada a partir de una distribución competencial compleja, en la que concurren las competencias de las tres administraciones territoriales, amparada también en diversos títulos competenciales que van desde el medio ambiente hasta la ordenación del territorio y el urbanismo, pasando por la ordenación del litoral y la propia titularidad estatal del dominio público marítimo-terrestre.

La actual concepción del litoral, segmentado en función de un mapa competencial complejo, contradice el espíritu y el texto de la Recomendación del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2002, sobre la aplicación de la gestión integrada de las zonas costeras en Europa (2002/413/CE), y el Protocolo relativo a la gestión integrada de las zonas costeras del Mediterráneo, adoptado en el marco del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo (Convenio de Barcelona), que promueven justamente la adopción de un planeamiento estratégico basado en la gestión

integrada, con el apoyo y la participación de todas las instancias administrativas competentes a escala estatal, regional y local.

Por otra parte, la situación de emergencia climática declarada por el Gobierno de la Generalidad el 14 de mayo de 2019 obliga a priorizar, en las políticas públicas, las opciones con menor impacto climático y mayor contribución a la adaptación a las condiciones derivadas del cambio climático, así como a adoptar las medidas necesarias para detener la preocupante pérdida de biodiversidad y promover la recuperación de ecosistemas.

El litoral, y singularmente sus playas, son un espacio muy sensible a los efectos adversos del cambio climático, como pone de manifiesto el Tercer informe sobre el cambio climático en Cataluña (2016), que reconoce que en el año 2060 las playas de Cataluña tendrán unos ciento cuarenta kilómetros de costa muy vulnerables a los efectos de los temporales –en comparación con los sesenta y un kilómetros en 2016– y que cerca del setenta por ciento de la costa será vulnerable o muy vulnerable a la inundación. Estos datos evidencian la contradicción entre la tendencia regresiva de la extensión de playas y el aumento constante de su oferta turística por falta de políticas reguladoras.

Ante esta realidad, es necesario y urgente desarrollar nuevos instrumentos para hacer frente a los retos climáticos, ya que el beneficio que pueden tener estos instrumentos se reduce a medida que el cambio climático avanza.

Para hacer frente a esta problemática se aprueba la presente ley, que nace con el objetivo de desarrollar la competencia exclusiva de la Administración de la Generalidad en materia de ordenación del litoral, mediante la articulación de un modelo de gestión integrada del espacio costero catalán, con la Administración de la Generalidad como Administración de referencia y un mayor protagonismo de los ayuntamientos. Este modelo debe permitir abordar la alta vulnerabilidad de este espacio, con un tratamiento individual de cada playa o tramo costero que asegure sus funciones ambientales y establezca sus medidas de protección, y al mismo tiempo debe garantizar la aplicación de las estrategias supramunicipales más idóneas para cada realidad, tal como reclama el mencionado Tercer informe sobre el cambio climático en Cataluña.

Asimismo, en el marco de los requerimientos de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, la ordenación del litoral debe afrontar las carencias en materia de accesibilidad que siguen persistiendo en muchos espacios y debe prever medidas suficientes para permitir que todo el mundo disfrute de ellos en igualdad de condiciones.

Finalmente, la presente ley debe dar cumplimiento a la Ley 16/2017, de 1 de agosto, del cambio climático, dados los valores biológicos, geológicos y de la biosfera del litoral catalán, y debe ser un agente activo no solo de preservación, sino de lucha contra el cambio climático, detener la pérdida de biodiversidad y promover la recuperación de los ecosistemas.

III

La presente ley se estructura en ocho títulos, diez disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una derogatoria y dos disposiciones finales.

El título I establece el objeto, el ámbito de aplicación y las finalidades de la Ley, mediante las que se transponen al ordenamiento catalán los objetivos del Protocolo relativo a la gestión integrada de las zonas costeras del Mediterráneo.

El título II regula los instrumentos de ordenación y gestión del litoral, articulados mediante el Plan de protección y ordenación del litoral y los planes de uso del litoral y de las playas. La Ley define el Plan de protección y ordenación del litoral como el instrumento básico de ordenación y gestión integrada del ámbito terrestre y marino del litoral catalán, y configura los planes de uso del litoral y de las playas como un instrumento para ordenar, en el ámbito municipal, los servicios de temporada y determinadas actividades que se planifique situar a lo largo del año en el dominio público marítimo-terrestre y en los terrenos de titularidad pública que incluya situados en su zona de servidumbre de protección.

Entre las prescripciones normativas del Plan de protección y ordenación del litoral destacan las que permitirán la clasificación y la categorización de tramos de playas y la determinación de los umbrales de su capacidad de carga, la definición de los límites máximos de ocupación, y el establecimiento de normas, directrices o recomendaciones para el uso de estos espacios en términos de seguridad. Estas medidas deben garantizar una

mejor clasificación y regulación de la diversidad de playas y superar un marco legal que únicamente distingue entre playas urbanas y playas naturales, pero que, en cambio, admite la compatibilidad de usos en todas ellas.

El Plan también prevé la incorporación de medidas de adaptación de la costa a los efectos del cambio climático. Gracias a su naturaleza jurídica como plan director urbanístico, el Plan garantiza la efectividad de sus prescripciones gracias a la ejecutividad inmediata de sus determinaciones en las diferentes escalas de planeamiento. Dichas previsiones también se extienden a los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre y, en este sentido, el Plan debe garantizar la preservación y la recuperación de los paisajes costeros con la regulación de las fachadas costeras y la preservación de unidades visuales y puntos de interés territorial.

Esta nueva planificación, junto con los planes de uso del litoral y de las playas, debe garantizar, por primera vez, una planificación integral del conjunto del litoral catalán, de sus usos y ocupaciones, y superar la limitación física y temporal de la regulación vigente en el momento de la aprobación de la presente ley, que solo tiene en cuenta las playas durante los meses de temporada.

El título III regula el régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre. Cabe destacar el establecimiento de un régimen de declaración responsable ante los ayuntamientos para determinadas obras y usos que no impliquen el incremento de la superficie ocupada ni de la volumetría existente, ni un cambio del uso autorizado, una medida que simplifica mucho la tramitación administrativa de los expedientes de obras y usos, a la vez que garantiza su adecuación a la normativa urbanística y costera.

El título IV tiene por objeto establecer el régimen de utilización del dominio público marítimo-terrestre. En el primero de los capítulos se establecen los criterios de clasificación de los tramos de playas y su régimen de ocupación, que el Plan de protección y ordenación del litoral deberá terminar de determinar, garantizando, en cualquiera de los casos, la definición de una categoría de tramos de playas de especial protección incompatibles con la presencia de instalaciones y servicios, que permita proteger los tramos de playas de mayor valor ambiental.

El capítulo segundo regula las autorizaciones, y, entre las novedades, destaca el hecho de que los ayuntamientos pasan a ser competentes para el otorgamiento de las autorizaciones que se hayan previsto en sus planes de uso del litoral y de las playas y que se extienden más allá del período de la temporada. La descentralización de estas autorizaciones permite acercar la ciudadanía a la toma de decisiones y supone una reducción de plazos para su otorgamiento.

El Plan de protección y ordenación del litoral debe fijar los criterios para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones, y debe determinar, asimismo, los criterios de gradación de los plazos máximos de otorgamiento y prórroga de las concesiones. La definición de estos criterios mejora la transparencia administrativa y la seguridad jurídica de los diferentes operadores.

El título V regula el régimen económico financiero del dominio público marítimo-terrestre. Como aspecto más relevante, se prevé la creación de un nuevo canon a favor de la Administración de la Generalidad para la explotación de actividades que requieran una concesión. Los ingresos derivados de la liquidación de este canon están destinados a la mejora, la conservación, la recuperación y la restauración del dominio público marítimo-terrestre del litoral de Cataluña.

El título VI tiene por objeto articular los instrumentos de participación pública de la Ley. Con respecto a estos instrumentos, destaca la creación del Consejo Rector del Plan de Protección y Ordenación del Litoral y los consejos rectores de los planes de uso del litoral y de las playas, que, en el marco de los planes y los instrumentos que establece la presente ley, ejercen las funciones de participación, consulta y tutela de la gestión, velando por el cumplimiento de la normativa reguladora. Los consejos tienen representantes de las administraciones públicas competentes y de asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales para favorecer las sinergias entre la iniciativa pública y la privada.

El título VII establece el nuevo marco competencial entre la Generalidad y los ayuntamientos, concreta los órganos competentes en materia de protección de la legalidad y

crea la Comisión de Ordenación del Litoral dependiente de la Administración de la Generalidad, con funciones de carácter resolutivo, consultivo e informativo y, a instancias de los ayuntamientos, con funciones interpretativas. Destaca el hecho de que, por primera vez, una única norma ordena las competencias de la Generalidad en materia de ordenación del litoral, entre ellas la aprobación de las normas e instrucciones en materia de protección civil sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas y la supervisión de su cumplimiento, con la voluntad de garantizar que se cumplan unos mismos estándares de seguridad en la totalidad del litoral catalán.

Con relación a los ayuntamientos, las nuevas competencias les permiten el otorgamiento de diversas autorizaciones en dominio público cuando hayan sido previstas en el correspondiente plan de uso del litoral y de las playas, así como la intervención administrativa de determinadas obras que deban llevarse a cabo en las zonas de servidumbre de protección y de tráfico que hasta ahora eran competencia de la Administración de la Generalidad. Todo ello simplifica los procedimientos y acerca nuevamente la decisión al ciudadano.

Finalmente, el título VIII regula la inspección del litoral y las facultades y funciones de los agentes que la llevan a cabo, y otorga la condición de autoridad al personal al servicio de las entidades públicas al que se encomienden dichas funciones.

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

Las diez disposiciones adicionales establecen el plazo para la redacción del Plan de protección y ordenación del litoral; la participación de determinadas administraciones de régimen especial en la elaboración de los planes de ordenación; la colaboración interadministrativa necesaria para la aplicación de los instrumentos de ordenación en el espacio marítimo; la paridad en la composición de los órganos derivados de la aplicación de la presente ley, de acuerdo con lo establecido por la Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres; la ventanilla única empresarial en las solicitudes de autorizaciones o concesiones y en las declaraciones responsables; especificaciones relativas al cumplimiento de la normativa en materia de pesca y acción marítimas en las concesiones y los instrumentos de ordenación del espacio marítimo; el fomento de la náutica deportiva y popular en la ordenación del litoral; la creación del Conservatorio del Litoral de Cataluña, y la previsión de la aplicación de medidas excepcionales en situaciones de fuerza mayor.

Las cinco disposiciones transitorias regulan el período entre la entrada en vigor de la Ley y la de los instrumentos de planificación que establece; el procedimiento aplicable en los expedientes en trámite, los supuestos de aplicación del canon de explotación de actividades en los expedientes en trámite y en las concesiones ya otorgadas, y los órganos competentes mientras no se constituya la Comisión de Ordenación del Litoral.

Finalmente, además de la disposición derogatoria, la Ley contiene dos disposiciones finales, relativas al desarrollo reglamentario y la entrada en vigor, que establece al cabo de un mes de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente ley es regular la ordenación y la protección del litoral en el territorio de Cataluña.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las disposiciones de la presente ley se aplican a los bienes de dominio público y ecosistemas marítimo-terrestres del litoral de Cataluña.

2. La zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre comprende una franja mínima mil metros, aplicada en proyección horizontal tierra adentro, desde el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, en la totalidad del litoral de Cataluña, franja que puede ser ampliada pero nunca reducida por el Plan de protección y ordenación del litoral.

Artículo 3. *Finalidades.*

Las finalidades de la presente ley, así como de los instrumentos de protección, de ordenación y de gestión que regula, son:

a) Facilitar, mediante una planificación racional de las actividades, el desarrollo sostenible de las zonas costeras, garantizando que se tengan en cuenta el medio ambiente y los paisajes de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.

b) Establecer medidas de conservación de las playas naturales y de recuperación de la calidad ambiental de las playas.

c) Preservar y recuperar las zonas costeras, sus ecosistemas y las especies protegidas, en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

d) Garantizar la preservación y la recuperación de la integridad de los ecosistemas de la costa, y también de los paisajes y la geomorfología costeros.

e) Prevenir y reducir los efectos de los riesgos naturales, y en particular de la emergencia climática, que puedan ser causados por actividades naturales o humanas.

f) Adaptar las zonas costeras a los efectos del cambio climático.

g) Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas, priorizando siempre las iniciativas de conservación, recuperación y protección públicas, y entre todas las decisiones de las diversas administraciones públicas que afectan a la utilización de la zona costera.

h) Prevenir y mitigar el cambio climático.

i) Conservar y velar por mantener las masas de agua en el ámbito costero.

j) Limitar el acceso a las playas según su capacidad de carga y regular su acceso, para detener la pérdida de biodiversidad y preservar las especies protegidas.

TÍTULO II

Instrumentos de protección, ordenación y gestión del litoral

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 4. *Instrumentos de planificación.*

1. La ordenación y la gestión del litoral deben llevarse a cabo mediante los siguientes instrumentos de planificación:

a) El Plan de protección y ordenación del litoral.

b) Los planes de uso del litoral y de las playas.

2. El Plan de protección y ordenación del litoral y los planes de uso del litoral y de las playas deben aprobarse de acuerdo con el procedimiento específico que determina la presente ley y las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

Artículo 5. *Directrices para los instrumentos de protección, ordenación y gestión del litoral.*

Los instrumentos de protección, ordenación y gestión del litoral deben formularse atendiendo a las siguientes directrices:

a) Priorizar la riqueza biológica, la dinámica y el funcionamiento naturales de la zona intermareal, la necesidad de recuperación de la dinámica sedimentaria natural, así como la complementariedad y la interdependencia entre la parte marina y la parte terrestre que constituyen una entidad única.

b) Tomar en consideración, de manera integrada, el conjunto de aspectos relativos a los sistemas hidrológicos y geomorfológicos y a los impactos climáticos, ecológicos, socioeconómicos y culturales para no superar la capacidad de carga de la zona costera y para prevenir los efectos externos negativos y los del desarrollo, de la emergencia climática y de las catástrofes naturales que de ellos se derivan.

c) Aplicar un enfoque ecosistémico en la planificación y la gestión de las zonas costeras a fin de garantizar su desarrollo sostenible.

d) Garantizar una gobernanza adecuada que permita una suficiente participación, de manera apropiada y oportuna, en un proceso de decisión transparente de las poblaciones locales y los sectores de la sociedad civil interesados en las zonas costeras.

e) Garantizar una coordinación institucional intersectorial organizada de los diversos servicios administrativos y autoridades competentes en las zonas costeras.

f) Formular estrategias de utilización de la zona costera que abarquen el urbanismo y las actividades socioeconómicas, así como otras políticas sectoriales pertinentes.

g) Tener en cuenta la multiplicidad y la diversidad de actividades en las zonas costeras y dar prioridad a los servicios públicos que requieran, a los efectos de utilización y emplazamiento, la proximidad inmediata del mar.

h) Garantizar la conservación y la recuperación del territorio en toda la zona costera y prohibir la concentración y expansión urbanas que se opongan a los principios y valores de protección, conservación y ordenación que establece la presente ley.

i) Realizar evaluaciones preliminares de los riesgos relacionados con las diversas actividades humanas e infraestructuras a fin de preservar la seguridad de las personas y evitar y reducir los impactos negativos en las zonas costeras.

j) Impedir que se produzcan daños tanto en los ecosistemas litorales como en el medio ambiente costero y, si se producen, sancionar a los responsables y obligarlos a hacer su adecuada restauración, de acuerdo con la normativa.

k) Incluir las directrices de paisaje que afecten al litoral de conformidad con los catálogos de paisaje y los planes territoriales que les sean aplicables.

l) Regular las actividades para impedir que perjudiquen la biodiversidad y los valores ecológicos del litoral.

CAPÍTULO II

Plan de protección y ordenación del litoral

Artículo 6. *Objeto, naturaleza jurídica y ámbito territorial.*

1. El Plan de protección y ordenación del litoral es el instrumento básico de ordenación y gestión integrada del ámbito terrestre y marino del litoral catalán.

2. El Plan de protección y ordenación del litoral, en cuanto a la ordenación de los usos del suelo, tiene la naturaleza jurídica propia de los planes directores urbanísticos y le son de aplicación las disposiciones de la legislación urbanística aplicables a estos planes urbanísticos con las excepciones establecidas por el presente capítulo.

3. El ámbito territorial del Plan es el que éste defina de acuerdo con el artículo 2.

Artículo 7. *Contenido.*

1. El Plan de protección y ordenación del litoral, respetando el régimen general del dominio público marítimo-terrestre, debe contener:

a) El diagnóstico y la caracterización del estado del litoral, con indicación de la tipología de costa, la climatología, los espacios protegidos y la determinación de su regresión o acreción.

b) La indicación gráfica de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de protección y tránsito, y la delimitación de la zona de influencia.

c) La clasificación y la categorización de los tramos de playas, de acuerdo con los criterios fijados por el artículo 19, la determinación de los umbrales de su capacidad de carga y la definición de los límites máximos de ocupación.

d) La localización de las infraestructuras y las instalaciones existentes, así como la determinación, en su caso, de nuevas infraestructuras o instalaciones y de sus ampliaciones.

e) La localización de, como mínimo, los principales accesos al mar y de las correspondientes zonas de aparcamiento.

f) La identificación de las playas donde hay peligro de desprendimientos y caídas de piedras y otros materiales desde los taludes adyacentes.

g) Los criterios territorializados para atender las demandas de autorizaciones y de los servicios de temporada de las playas en dominio público marítimo-terrestre.

h) Los criterios territorializados para resolver las demandas para el otorgamiento, renovación, prórroga, modificación y extinción de concesiones, así como los criterios de gradación de los plazos de otorgamiento y prórroga de las mismas.

i) Las medidas normativas o de actuación necesarias para preservar la integridad y la recuperación de la geomorfología y de los ecosistemas y paisajes costeros y el establecimiento de la regulación de las fachadas costeras en el ámbito territorial del plan, referidas, entre otros aspectos, a la preservación de unidades visuales y a puntos de interés de conformidad con los catálogos de paisaje y los planes territoriales que les sean aplicables.

j) Las medidas de adaptación de la costa a los efectos del cambio climático de acuerdo con las estrategias que se establezcan.

k) Los criterios para determinar las prioridades de inversión en el ámbito territorial del plan.

l) La identificación de los tramos de los caminos de ronda que son accesibles y de los que no lo son.

m) La identificación y la clasificación de las playas y otras zonas de baño en función del riesgo para las vidas humanas, y las normas, directrices y recomendaciones para su uso.

n) Fijar la distribución de las rampas públicas a lo largo del litoral, manteniendo las rampas ya existentes en playas urbanas siempre que sean compatibles con los usos que estén permitidos en ellas.

2. El Plan de protección y ordenación del litoral puede establecer las regulaciones y limitaciones necesarias para lograr la adecuada conservación del litoral de acuerdo con las finalidades y las directrices que determina la presente ley, y establecer el régimen transitorio de las autorizaciones y concesiones otorgadas con anterioridad a su entrada en vigor que se opongan a sus disposiciones, e impedir o limitar sus prórrogas.

Artículo 8. *Documentación.*

El Plan de protección y ordenación del litoral debe contener, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa.

b) La documentación medioambiental adecuada a la legislación sectorial aplicable.

c) Las normas de ordenación que sean necesarias.

d) Los planos de información y de ordenación.

e) Un estudio de impacto económico y social, que incorpore una evaluación específica del impacto de género.

Artículo 9. *Tramitación y aprobación.*

1. El Plan de protección y ordenación del litoral se tramita y se aprueba de acuerdo con el procedimiento específico que establece la legislación urbanística para la aprobación de los planes directores urbanísticos.

2. En el trámite de información pública del Plan de protección y ordenación de litoral, los ayuntamientos de los municipios comprendidos en el ámbito territorial del Plan pueden informar, con carácter vinculante, con relación a los aspectos que afecten a sus competencias propias.

3. El Plan de protección y ordenación del litoral debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

CAPÍTULO III

Planes de uso del litoral y de las playas

Artículo 10. *Objeto y ámbito territorial.*

1. Los planes de uso del litoral y de las playas son un instrumento de desarrollo del Plan de protección y ordenación del litoral que tienen por objeto, en el dominio público marítimo-terrestre y en los terrenos de titularidad pública situados en su zona de servidumbre de protección que incluya el plan, ordenar las ocupaciones para los servicios de temporada y las actividades que se planifique situar en ellos y que solo exijan, en su caso, instalaciones desmontables o bienes muebles.

2. El ámbito de los planes de uso del litoral y de las playas pueden abarcar uno o varios términos municipales colindantes.

Artículo 11. *Contenido.*

Los planes de uso del litoral y de las playas, de acuerdo con el contenido del Plan de protección y ordenación del litoral, deben:

a) Ordenar los servicios de temporada de las playas y de las actividades que el Plan prevé que puedan ser objeto de autorización en el dominio público marítimo-terrestre y, en su caso, en los terrenos de titularidad pública que incluya situados en su zona de servidumbre de protección, atendiendo a la clasificación de las playas, los umbrales de capacidad de carga y los límites máximos de las ocupaciones fijadas por el Plan de protección y ordenación de litoral.

b) Ordenar el uso de las playas, establecer los servicios mínimos de vigilancia y salvamento, la seguridad humana en los lugares de baño, la accesibilidad y otras condiciones generales sobre el uso de las playas y sus instalaciones. En las playas donde se determine peligro de desprendimiento de los taludes adyacentes, deben delimitarse las zonas de seguridad donde han de adoptarse las correspondientes medidas preventivas e informativas del peligro.

c) Determinar las actividades susceptibles de ser autorizadas en la playa por el ayuntamiento como consecuencia de fiestas de relevancia local, eventos deportivos, culturales, de interés general con repercusión turística u otras ocupaciones mediante instalaciones desmontables.

d) Concretar las actividades y las instalaciones que pueden llevarse a cabo en el paseo marítimo.

e) Establecer los criterios para la apropiada integración paisajística de las instalaciones admitidas y la obligación de adecuar las actividades propuestas a la normativa de contaminación acústica.

f) Regular la obligatoriedad de que cualquier autorización que pueda ser otorgada y cualquier explotación de servicios de temporada que pueda ser adjudicada dispongan de un régimen de responsabilidad que garantice que se podrá hacer frente a los daños que puedan derivarse hasta la completa retirada de las instalaciones.

g) Fijar el plazo de vigencia de las autorizaciones que puedan otorgarse y de la explotación de los servicios de temporada que puedan adjudicarse, que no puede exceder los cuatro años.

h) Determinar las playas que deben disponer de lugares de baño accesibles y el número mínimo de puntos que corresponden a cada una de ellas.

i) Prohibir las actividades privadas molestas e incompatibles con los valores medioambientales en las playas situadas en los espacios protegidos del litoral.

Artículo 12. *Documentación.*

Los planes de uso del litoral y de las playas deben contener, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa.

b) La documentación medioambiental adecuada a la legislación sectorial aplicable.

c) Las normas de ordenación que sean necesarias.

d) Los planos de información y de ordenación.

e) Un estudio económico financiero, con la previsión de ingresos y gastos fruto de la explotación de los servicios de temporada y de la autorización de actividades que prevea el Plan.

f) Un programa de gestión.

Artículo 13. *Tramitación y aprobación.*

1. Los ayuntamientos deben acordar, de acuerdo con el Plan de protección y ordenación del litoral, la elaboración del plan de uso del litoral y de las playas de los municipios respectivos o, en su caso, de un plan conjunto con otros municipios colindantes en lo relativo a las playas compartidas.

2. El plan de uso del litoral y de las playas debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

3. La Administración municipal, tras acordar la aprobación inicial del plan de uso del litoral y de las playas, debe someterlo a información pública y debe solicitar los informes a los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales por el plazo de un mes a menos que una disposición establezca uno más largo.

4. Una vez terminado el trámite de información publica y previa valoración técnica y jurídica de las alegaciones, el ayuntamiento debe aprobar provisionalmente el plan de uso del litoral y de las playas y debe remitirlo al órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad para su aprobación definitiva.

5. En caso de que el plan de uso del litoral y de las playas afecte a más de un término municipal, corresponde a las administraciones municipales afectadas aprobar inicial y provisionalmente el plan y tramitarlo en régimen de colaboración o asociativo.

6. El plazo para aprobar definitivamente los planes de uso del litoral y de las playas aprobados provisionalmente por los ayuntamientos es de seis meses. El vencimiento del plazo para aprobar definitivamente el plan legitima al ayuntamiento para entenderlo denegado por silencio administrativo.

7. Simultáneamente a la aprobación del plan de uso del litoral y de las playas debe otorgarse al ayuntamiento correspondiente la autorización para la explotación de los servicios de temporada de las playas para el plazo previsto por el plan, que no puede exceder de cuatro años.

CAPÍTULO IV

Entrada en vigor, publicidad, vigencia, modificación y revisión de los planes

Artículo 14. *Entrada en vigor y publicidad.*

1. El Plan de protección y ordenación del litoral y los planes de uso del litoral y de las playas entran en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», conjuntamente con sus normas de ordenación.

2. El contenido de los planes a que se refiere el apartado 1 debe publicarse en la web del departamento competente en materia de ordenación del litoral. En el caso de los planes de uso del litoral y de las playas, el contenido también debe publicarse en la web de los respectivos ayuntamientos.

Artículo 15. *Vigencia.*

1. La vigencia del Plan de protección y ordenación del litoral es indefinida.

2. Los planes de uso del litoral y de las playas tienen una vigencia de cinco años prorrogables por períodos de como máximo cinco años, si antes de agotarse el plazo el departamento competente en materia de ordenación del litoral autoriza la prórroga, a solicitud municipal debidamente justificada.

Artículo 16. *Modificación y revisión.*

1. El Plan de protección y ordenación del litoral y los planes de uso del litoral y de las playas son susceptibles de modificación y revisión.

2. Para la modificación o revisión de los planes a que se refiere el apartado 1 deben seguirse los mismos trámites que para su elaboración, con las excepciones que pueden establecerse por reglamento.

3. El Plan de protección y ordenación del litoral debe ser objeto de actualización, al menos, cada diez años y si los trabajos de actualización ponen de manifiesto la necesidad de modificar algún aspecto del Plan aprobado, debe tramitarse su correspondiente modificación o revisión.

TÍTULO III

Régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre

Artículo 17. *Procedimiento de autorizaciones competencia de la Administración de la Generalidad.*

1. Las solicitudes de autorización de usos, obras e instalaciones admitidos en las zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, con excepción de las que son de competencia municipal de acuerdo con la presente ley, deben dirigirse al órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Generalidad junto con la siguiente documentación:

a) La descripción y la justificación de la actuación, su finalidad y adecuación a la normativa urbanística y en materia de ordenación del litoral y de costas.

b) Un plano relativo al emplazamiento y situación precisos de las obras y los usos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre que corresponda.

c) El proyecto básico de las obras o las instalaciones.

2. El órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Generalidad debe solicitar los informes de los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales. El plazo para la emisión del informe es de quince días, a menos que una disposición establezca uno más largo.

3. El plazo para notificar la resolución expresa es de cuatro meses a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación. El transcurso de este plazo sin que se haya notificado resolución expresa legitima a la persona interesada a entenderla desestimada por silencio administrativo.

4. El órgano competente para otorgar las autorizaciones puede acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por las personas interesadas cuando se opongan de manera notoria a la normativa en vigor.

5. El plazo de vigencia de las autorizaciones que se otorguen al amparo del presente artículo es el que determine el correspondiente título habilitante y no podrá exceder los dos años. Una vez transcurrido este plazo de vigencia, la autorización queda sin efecto, a menos que la falta de ejercicio sea imputable a la Administración.

Artículo 18. *Actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable ante el ayuntamiento.*

1. Las nuevas actuaciones que se planteen con relación a las obras, actividades e instalaciones legalmente implantadas en la zona de servidumbre de protección y de tránsito del dominio público marítimo-terrestre que no comporten ningún incremento de la superficie ocupada o de la volumetría existente, ni un cambio del uso autorizado, están sujetas al régimen de declaración responsable ante el ayuntamiento que corresponda.

2. La declaración responsable debe expresar, bajo la responsabilidad del declarante, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa en materia de costas y se formaliza de manera conjunta con la solicitud de licencia o la comunicación urbanísticas, según sea el régimen de intervención en materia urbanística.

3. El plazo para ejecutar las actuaciones a que se refiere el presente artículo es el que establezca la licencia urbanística o lo que indique la comunicación previa, que en ningún caso podrá ser superior a un año.

TÍTULO IV

Utilización del dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO I

Régimen de ocupación y uso de las playas atendiendo a su naturaleza

Artículo 19. *Clasificación y ocupación de los tramos de playas.*

1. Los tramos de playas se clasifican en urbanos y naturales, en los términos establecidos por la Ley de costas. Dentro de estas dos categorías pueden establecerse, en función de sus características, los tramos de playa seminaturales y de protección especial, respectivamente.

2. El Plan de protección y ordenación del litoral debe definir los tramos de playas, de acuerdo con la clasificación del apartado 1, y las diferentes categorías teniendo en cuenta la clasificación y las categorías de suelo que establece la planificación territorial y urbanística para los terrenos adyacentes que no forman parte del dominio público marítimo-terrestre; las infraestructuras con que las playas confrontan, y la mayor o menor presencia de elementos naturales. En todo caso, el Plan de protección y ordenación del litoral debe tener en cuenta, en la definición de los tramos de playas de especial protección, que son incompatibles con la presencia de instalaciones y servicios.

3. El límite máximo de las ocupaciones de los tramos de playas es fijado por el Plan de protección y ordenación del litoral atendiendo a su capacidad de carga y a los criterios definidos por el propio Plan y, en cualquier caso, a las limitaciones establecidas por la normativa estatal de costas.

CAPÍTULO II

Explotación de servicios de temporada de las playas, autorizaciones y concesiones

Artículo 20. *Servicios de temporada y actividades previstos por los planes de uso del litoral y de las playas.*

1. Corresponde a los ayuntamientos, de acuerdo con los respectivos planes de uso del litoral y de las playas:

a) La explotación, en su caso, de los servicios de temporada de las playas, por gestión directa o indirecta.

b) El otorgamiento de las autorizaciones para el resto de actividades previstas por el plan de uso del litoral y de las playas.

c) La regulación de las actividades no previstas por el plan de uso que sean de competencia municipal.

2. Los procedimientos para la licitación de la explotación de los servicios de las playas deben respetar los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva. El plazo de explotación por terceros no podrá exceder los cuatro años.

3. El plazo para notificar la resolución expresa de las solicitudes de autorizaciones a que se refiere el apartado 1.*b* es de un mes a contar de la fecha en que la solicitud de autorización haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. El transcurso de este plazo sin que se haya notificado resolución expresa legitima a la persona interesada a entenderla desestimada por silencio administrativo.

4. El plazo de vencimiento de las autorizaciones a que se refiere el apartado 1.*b* es el que determine el título habilitante de acuerdo con lo dispuesto por el correspondiente plan de uso del litoral y de las playas y no puede exceder los cuatro años.

Artículo 21. *Autorizaciones de actividades no previstas por los planes de uso del litoral y de las playas.*

1. Están sujetos a la previa autorización administrativa del órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad las siguientes actividades en el dominio público marítimo-terrestre no previstas por los planes de uso del litoral y de las playas:

a) Aquellas en las que, sin requerir obras o instalaciones de ningún tipo, concurran circunstancias de especial intensidad, peligrosidad o rentabilidad.

b) Aquellas que comporten la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles.

2. En caso de que el proyecto objeto de la autorización deba someterse a procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación aplicable, la solicitud de autorización debe ir acompañada del correspondiente documento ambiental. En el supuesto del apartado 1.*b*, la solicitud también debe acompañarse de una justificación de la adecuada integración paisajística de las instalaciones.

3. Durante la tramitación de las autorizaciones, el órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad debe solicitar los informes de los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales.

4. El plazo para notificar la resolución expresa de las autorizaciones es de cuatro meses a contar desde la fecha en que la solicitud de autorización haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. El transcurso de este plazo sin que se haya notificado resolución expresa legitima a la persona interesada a entenderla desestimada por silencio administrativo.

5. No pueden otorgarse autorizaciones que sean contrarias al Plan de protección y ordenación del litoral. El plazo de vencimiento de las autorizaciones es el que determine el correspondiente título habilitante y no puede exceder los cuatro años.

Artículo 22. *Concesiones.*

1. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables está sujeta a concesión previa otorgada por el órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad.

2. La documentación de la solicitud de concesión debe incluir un estudio de integración paisajística y el documento ambiental que corresponda en caso de que el proyecto deba someterse a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación aplicable.

3. Durante la tramitación de la concesión, el órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad debe solicitar los informes de los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales.

4. No pueden otorgarse concesiones ni prórrogas de estas que sean contrarias al Plan de protección y ordenación del litoral. Los plazos de vigencia de las concesiones y de las prórrogas correspondientes deben determinarse de acuerdo con los criterios de gradación que establece dicho plan.

5. Para el otorgamiento de las concesiones, debe valorarse la integración paisajística de las obras o las instalaciones y el cumplimiento de condiciones de accesibilidad adecuadas al tipo de actividad y entorno.

6. El plazo para notificar la resolución expresa sobre las solicitudes de concesión es de seis meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. El transcurso de este plazo sin que se haya notificado resolución expresa legitima a la persona interesada a entenderla desestimada por silencio administrativo.

Artículo 23. *Obras en construcciones existentes con concesión, contrarias a la normativa aplicable.*

1. Las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización de las construcciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre que cuenten con una concesión vigente y que resulten contrarias al Plan de protección y ordenación del litoral aplicable que no comporten incremento de la superficie ocupada o de la volumetría existente están sujetas al régimen de declaración responsable ante el órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad.

Las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización de las construcciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre que cuenten con una concesión vigente y que resulten contrarias a la legislación en materia de costas están sujetas al régimen transitorio establecido por la legislación estatal de costas, que les es plenamente aplicable, siendo el órgano competente el correspondiente de la Administración de la Generalidad.

2. La declaración responsable a que se refiere el apartado 1 debe expresar, bajo la responsabilidad del declarante, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa en materia de costas y debe acreditarse su presentación en el trámite de la solicitud de licencia o la comunicación urbanísticas, según sea el régimen de intervención en materia urbanística.

3. El plazo para ejecutar las actuaciones a que se refiere el presente artículo es el que establezca la licencia urbanística o lo que indique la comunicación previa, sin que pueda exceder un año.

Artículo 24. *Registro de concesiones del dominio público marítimo-terrestre.*

1. El órgano competente en materia de ordenación del litoral de la Administración de la Generalidad debe llevar, actualizado, el registro de concesiones del dominio público marítimo-terrestre, en el que deben ser inscritas de oficio, en la forma que se determine por reglamento, las concesiones.

2. El Registro de concesiones del dominio público marítimo-terrestre tiene carácter público y pueden solicitarse las certificaciones oportunas sobre su contenido, las cuales son un medio de prueba de la existencia y la situación del correspondiente título administrativo. Los cambios de titularidad y de características que puedan producirse deben reflejarse, asimismo, en el correspondiente asiento.

TÍTULO V

Régimen económico financiero del dominio público marítimo-terrestre

Artículo 25. *Canon de explotación de actividades.*

1. Toda explotación de actividades en el dominio público marítimo-terrestre para cuya realización sea necesario disponer de una concesión de la Administración de la Generalidad devenga el canon correspondiente a su favor, sin perjuicio de los cánones que también sean exigibles por otras administraciones.

2. La base imponible del canon de explotación de actividades es el volumen de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, de estas actividades que se determinen de acuerdo con los estudios económicos y las cuentas anuales que facilite la persona solicitante de la concesión, así como de las informaciones que pueda obtener y las valoraciones que pueda hacer el departamento competente en materia de ordenación del litoral, directamente o por comparación con otras concesiones existentes.

3. La cuota del canon de explotación de actividades se determina aplicando un tipo de gravamen del 3% sobre el importe de la base imponible.

4. La Administración de la Generalidad, las entidades locales y las entidades de derecho público dependientes están exentas del pago del canon de explotación de actividades en las concesiones que se les otorguen para el ejercicio de sus competencias, siempre que las actividades no sean objeto de explotación lucrativa, directamente o por terceros.

5. Quedan exentas del pago del canon de explotación de actividades:

a) Los títulos habilitantes otorgados a entidades náutico-deportivas para el desarrollo de actividades de carácter no lucrativo. Para la obtención de esta exención es necesario que la federación deportiva correspondiente certifique que las entidades respectivas están debidamente inscritas y que ejercen exclusivamente la actividad náutico-deportiva.

b) Las concesiones que se otorguen en dominio público marítimo-terrestre portuario, de acuerdo con lo que regula la legislación portuaria.

6. El devengo del canon, calculado de acuerdo con los criterios que establece este artículo, tiene carácter anual y se produce con el otorgamiento inicial de la concesión.

7. Los ingresos derivados del canon de explotación de actividades que acrediten las concesiones sobre dominio público marítimo-terrestre a la Generalidad están destinados a la mejora, conservación, recuperación y restauración del dominio público marítimo-terrestre del territorio de Cataluña. El departamento competente en materia de ordenación del litoral, mediante la dirección general correspondiente, debe establecer en cada momento las prioridades en la aplicación de estos recursos.

Artículo 26. *Régimen económico correspondiente a la explotación de los servicios de temporada de las playas y a las actividades autorizadas en el marco de los planes de uso del litoral y de las playas.*

1. La explotación de los servicios de temporada de las playas queda sujeta, en el caso de gestión directa, al precio público y, en el caso de gestión indirecta, al correspondiente canon de licitación a favor del ayuntamiento.

2. Las actividades que los ayuntamientos autoricen en el marco de los planes de uso del litoral y de las playas no comprendidas en el apartado 1 son gravadas con una tasa a su favor.

3. El importe de las tasas y precios públicos municipales a que se refieren los apartados 1 y 2 deben determinarse en las respectivas ordenanzas fiscales.

4. El pago de las tasas, precios públicos y cánones a que se refiere este artículo se entiende sin perjuicio de los pagos que sean exigibles por otras administraciones.

TÍTULO VI

Participación pública

Artículo 27. *Garantía de información pública.*

1. Para garantizar la participación pública en la gestión del litoral, las administraciones públicas deben proporcionar información de manera adecuada, oportuna y eficaz.

2. El Registro de concesiones del dominio público marítimo-terrestre, gestionado por la Administración de la Generalidad, tiene carácter público y pueden pedirse certificaciones sobre su contenido.

3. Los pliegos de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones deben publicarse en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» o en el boletín oficial correspondiente.

4. En la tramitación de concesiones, así como de autorizaciones de vigencia superior a un año no previstas por los respectivos planes de uso del litoral y de las playas, debe garantizarse un trámite de información pública.

Artículo 28. *El Consejo Rector del Plan de Protección y Ordenación del Litoral y los consejos rectores de los planes de uso del litoral y de las playas.*

1. El Consejo Rector del Plan de Protección y Ordenación del Litoral y los consejos rectores de los planes de uso del litoral y de las playas son órganos colegiados, sin personalidad jurídica, que velan por la aplicación de los planes a que se refiere el título II y ejercen las funciones de participación, consulta, tutela de la gestión y evaluación del cumplimiento de objetivos velando por el respeto de la normativa reguladora.

2. El Consejo Rector del Plan de Protección y Ordenación del Litoral está adscrito al departamento competente en materia de ordenación del litoral y los consejos rectores de los

planes de uso del litoral y de las playas están adscritos a los respectivos ayuntamientos que impulsan su aprobación.

3. Deben establecerse por reglamento el régimen de funcionamiento y la composición de los consejos rectores a que se refiere este artículo, que deben tener representantes de las administraciones públicas competentes y de asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales en el ámbito territorial de los planes respectivos, garantizando la representación municipal a través de las entidades asociativas de entes locales así como la participación efectiva de expertos de las disciplinas profesionales directamente relacionadas con la ordenación y la gestión del litoral y de las playas.

4. Los consejos rectores de los espacios litorales a que se refiere el apartado 1 son competentes para:

a) Establecer, de acuerdo con las disposiciones del mismo instrumento de gestión y ordenación, las directrices para ejercer la gestión de los espacios litorales.

b) Aprobar el programa de actuación y la memoria anual de gestión.

c) Proponer el presupuesto anual de inversiones en el ámbito territorial correspondiente de acuerdo con las prioridades fijadas por los instrumentos de gestión y ordenación.

d) Hacer el seguimiento de las actuaciones de las administraciones representadas que puedan afectar al espacio litoral.

e) Ser objeto de consulta en la tramitación de cualquier disposición, plan o programa que afecte al ámbito territorial del instrumento de ordenación y gestión.

f) Proponer y promover medidas y actuaciones para la mejora del espacio litoral de acuerdo con los principios y los objetivos que establece la presente ley.

g) Proponer, en su caso, modificaciones del instrumento de ordenación y gestión o la aprobación de nuevos instrumentos de gestión.

h) Evaluar el cumplimiento de los objetivos del Plan.

TÍTULO VII

Competencias administrativas

Artículo 29. *Competencias de la Administración de la Generalidad.*

Corresponde a la Administración de la Generalidad, en los términos establecidos por la presente ley:

a) La elaboración, tramitación y aprobación del Plan de protección y ordenación del litoral y la aprobación definitiva de los planes de uso del litoral y de las playas.

b) La gestión del dominio público marítimo-terrestre con respecto al otorgamiento de concesiones y de las autorizaciones para su ocupación y aprovechamiento no previstas por los planes de uso del litoral y de las playas.

c) Las concesiones de obras fijas en el mar, así como las de instalaciones marítimas menores, tales como embarcaderos, humedales, pantalanes, varaderos, rampas públicas, marinas secas, clubes náuticos de playa y otras análogas que no formen parte de un puerto ni estén adscritas a este.

d) El otorgamiento de autorizaciones en las zonas de servidumbre, salvo las previstas sobre suelos de titularidad pública en los planes de uso del litoral y de las playas.

e) La autorización de vertidos de tierra al mar.

f) La intervención administrativa mediante el régimen de declaración responsable de las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización de las construcciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre que dispongan de una concesión vigente y que sean contrarias a la legislación en materia de costas o al Plan de protección y ordenación del litoral aplicables.

g) La tutela y policía del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre con respecto a: las actuaciones llevadas a cabo sin acuerdo de la Administración de la Generalidad o del ayuntamiento o sin haber hecho la correspondiente declaración responsable, sin perjuicio de la competencia sancionadora del Estado sobre ocupaciones demaniales sin título; la vigilancia del cumplimiento de las condiciones de acuerdo con las que la Administración de la Generalidad haya otorgado las concesiones y las autorizaciones;

la observancia de los requisitos exigidos por la legislación en materia de costas para las actuaciones sujetas a declaración responsable ante la Administración de la Generalidad, y la adopción de las medidas correspondientes para la protección de la legalidad relativas a la restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado, la imposición y recaudación de sanciones y la determinación de los daños y perjuicios causados.

h) El establecimiento y recaudación del canon de explotación de actividades en el dominio público marítimo-terrestre y de las tasas en materia de ordenación del litoral.

i) La planificación, elaboración y aprobación de los proyectos, así como la gestión y ejecución de las obras y las actuaciones en el litoral que no sean de interés general.

j) La participación en la planificación y la programación de las obras de interés general situadas en el litoral y la emisión de los correspondientes informes sobre la calificación de interés general y sobre el pliego de prescripciones que sirva de base para la redacción de los proyectos correspondientes a estas obras.

k) La ejecución y la gestión de las obras de interés general situadas en el litoral catalán en los términos fijados por convenio con la Administración general del Estado.

l) La gestión del registro de concesiones en dominio público marítimo-terrestre en el ámbito de Cataluña.

m) La emisión del informe previo al rescate de las concesiones demaniales cuando, por razones de interés general, el ejercicio de esta función sea competencia de la Administración general del Estado.

n) La emisión del correspondiente informe durante la tramitación de los planes urbanísticos cuando el ámbito de los planes forme parte del ámbito de aplicación de la presente ley.

o) La prestación de todo tipo de servicios técnicos relacionados con el ejercicio de las competencias de este artículo y el asesoramiento a las corporaciones locales y otras entidades públicas o privadas y a los particulares que lo soliciten.

p) La ejecución de las obligaciones derivadas de los tratados y convenios internacionales en las materias de su competencia.

q) La cooperación transfronteriza en el ámbito propio de las competencias de la Generalidad para garantizar la correcta aplicación de la estrategia de gestión integrada de la costa catalana en el marco del Protocolo relativo a la gestión integrada de las zonas costeras del Mediterráneo y de la legislación internacional.

r) El control de la calidad de las aguas de baño.

s) La aprobación de las normas e instrucciones en materia de protección civil sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas y la supervisión de su cumplimiento.

t) Cualquier otra competencia atribuida por el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 30. *Competencias de los ayuntamientos.*

Corresponde a los ayuntamientos, en los términos establecidos por la presente ley:

a) La participación en la tramitación del Plan de protección y ordenación del litoral.

b) La elaboración y la tramitación hasta la aprobación provisional de los planes de uso del litoral y de las playas de acuerdo con el procedimiento regulado por la presente ley.

c) La explotación, en su caso, de los servicios de temporada de las playas por cualquiera de las formas de gestión directa o indirecta establecidas por la legislación de régimen local.

d) El otorgamiento de las autorizaciones para actividades previstas por los planes de uso del litoral y de las playas.

e) La intervención administrativa mediante el régimen de declaración responsable de las nuevas actuaciones que se planteen sobre las obras, las instalaciones y las actividades implantadas legalmente en la zona de servidumbre de protección o de tránsito del dominio público marítimo-terrestre, cuando no conlleven la incremento de la superficie ocupada o de la volumetría existente, ni el cambio del uso autorizado.

f) La emisión del informe sobre las solicitudes de autorizaciones de competencia de la Administración de la Generalidad y de concesiones para la ocupación y el aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.

g) La recaudación de los ingresos derivados de la explotación de servicios de temporada de las playas y de las tasas para el otorgamiento de autorizaciones establecidas por los planes de uso del litoral y de las playas.

h) La vigilancia del cumplimiento de las condiciones según las cuales hayan adjudicado la explotación de los servicios de temporada de las playas o hayan otorgado las autorizaciones de su competencia derivadas de los planes de uso del litoral y de las playas y de la observancia de los requisitos exigidos por la legislación en materia de costas para las actuaciones sujetas a declaración responsable ante el ayuntamiento, así como la adopción, en caso de incumplimiento, de medidas para la protección de la legalidad relativas a la restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado, la imposición y recaudación de sanciones y la determinación de los daños y perjuicios causados.

i) El mantenimiento de las playas y de los lugares públicos de baño en las adecuadas condiciones de limpieza, higiene y salubridad, así como la vigilancia de la observancia de las normas e instrucciones que dicten la Administración de la Generalidad y el resto de administraciones competentes en materia de protección civil sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas.

j) Cualquier otra competencia que les atribuya el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 31. *Órganos competentes en materia de protección de la legalidad.*

1. En el supuesto de que la potestad sancionadora en relación con las infracciones tipificadas por la legislación en materia de costas sea ejercida por los municipios de acuerdo con sus competencias, el órgano competente para resolver sobre los procedimientos sancionadores es el alcalde, con el límite establecido por la legislación en materia de costas.

2. En el supuesto de que la potestad sancionadora con relación a las infracciones tipificadas por la legislación en materia de costas sea ejercida por los órganos del departamento de la Administración de la Generalidad competente en materia de ordenación del litoral, tienen competencia para resolver el procedimiento sancionador:

a) La persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación del litoral en el caso de que la multa propuesta sea inferior a 600.000 euros.

b) El consejero del departamento competente en materia de ordenación del litoral, en el caso de que la multa propuesta sea igual o superior a 600.000 euros.

3. Los órganos competentes para resolver sobre los procedimientos sancionadores también lo son para ordenar en el mismo procedimiento las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado. Si las medidas de restauración se adoptan en otros procedimientos que los procedimientos sancionadores, los órganos competentes para ordenarlas son el alcalde, cuando la competencia sancionadora sea de los municipios, y la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación del litoral, si la Administración de la Generalidad ejerce esta potestad.

Artículo 32. *Comisión de Ordenación del Litoral.*

1. Se crea la Comisión de Ordenación del Litoral, dependiente del departamento competente en materia de ordenación del litoral, con funciones de carácter resolutivo, consultivo, informativo y, a petición de los ayuntamientos, con funciones interpretativas.

2. La composición de la Comisión de Ordenación del Litoral, que debe establecerse por reglamento, debe garantizar que estén representados los departamentos y los entes locales con competencias en materia de ordenación del litoral y que cuenten con la participación de personas con reconocido prestigio profesional y experiencia en materia ambiental, de lucha contra el cambio climático, de costas y de urbanismo.

3. Corresponden a la Comisión de Ordenación del Litoral las competencias de aprobar definitivamente el plan de uso del litoral y de las playas, otorgar las concesiones de ocupación del dominio público marítimo-terrestre, establecer sus modificaciones sustanciales y sus prórrogas, y las otras que puedan serle atribuidas por reglamento.

4. El consejero del departamento competente en materia de ordenación del litoral puede someter a consulta de la Comisión de Ordenación del Litoral los asuntos en esta materia que considere conveniente.

TÍTULO VIII

La inspección del litoral

Artículo 33. *La inspección del litoral.*

1. La inspección del litoral, que incluye las funciones de tutela y policía en el ámbito de aplicación de la presente ley, es ejercida por el departamento de la Administración de la Generalidad competente en materia de ordenación del litoral 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 en materia de inspección del litoral que elaboren los órganos de la Administración de la Generalidad que afecten a las competencias municipales deben ponerse en conocimiento de los ayuntamientos de los municipios donde se hayan producido los hechos.

3. El personal al servicio de las entidades públicas a que se refiere el apartado 1 a quien se encomiende expresamente el ejercicio de la inspección del litoral tiene la condición de autoridad. En el ejercicio de dicha actividad, el personal de las administraciones competentes puede inspeccionar toda clase de obras e instalaciones, y los hechos que constate tienen valor probatorio, de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 34. *Facultades y funciones en materia de inspección del litoral.*

1. El personal al servicio de las administraciones públicas al que se encomiende el ejercicio de la inspección del litoral está facultado para entrar y permanecer en las fincas, construcciones y otros lugares sujetos a su actuación inspectora el tiempo necesario para llevar a cabo esta actuación.

2. En el ejercicio de las funciones de inspección se puede solicitar la colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad y la cooperación de funcionarios y autoridades de otras administraciones públicas.

3. Corresponden al personal que tenga encomendado el ejercicio de la inspección del litoral las siguientes funciones:

a) La investigación y la comprobación del cumplimiento de la normativa, y la práctica de las pruebas y mediciones necesarias para esta finalidad.

b) La documentación de sus actuaciones mediante las actas de inspección, los informes, las diligencias y las correspondientes comunicaciones.

c) La propuesta de adopción, en su caso, de medidas provisionales y de incoación de un procedimiento de protección de la legalidad.

Disposición adicional primera. *Elaboración del Plan de protección y ordenación del litoral.*

El Gobierno ha de elaborar el Plan de protección y ordenación del litoral en el plazo de dos años a contar de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Régimen especial del municipio de Barcelona.*

1. El Ayuntamiento de Barcelona participa en la elaboración del Plan de protección y ordenación del litoral de acuerdo con lo determinado por la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, y la Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la que se regula el régimen especial del municipio de Barcelona.

2. El Plan de gestión integrada del litoral de Barcelona se desarrolla de acuerdo con lo establecido por el artículo 6.3 de la Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la que se regula el régimen especial del municipio de Barcelona.

3. En las cuestiones relativas a los planes de uso del litoral y de las playas a las que se refieren las letras *e* y *g* del apartado 1 del artículo 7 y el artículo 13, se estará a las disposiciones de la Carta Municipal de Barcelona, y en los aspectos de competencia propia son vinculantes las prescripciones establecidas por el Ayuntamiento de Barcelona.

Disposición adicional tercera. *Régimen especial del Área Metropolitana de Barcelona.*

El Área Metropolitana de Barcelona participa en la elaboración del Plan de protección y ordenación del litoral de acuerdo con lo que determina la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona.

Disposición adicional cuarta. *Cooperación y colaboración interadministrativa.*

1. El Consejo Rector del Plan de Protección y Ordenación del Litoral y el Consejo Catalán de Cogestión Marítima deben establecer los mecanismos de cooperación y colaboración necesarios para asegurar la aplicación de los instrumentos de ordenación en el espacio marítimo.

2. El departamento competente en materia de coordinación de la ordenación del espacio marítimo debe emitir informe con relación al ámbito marino del Plan de protección y ordenación del litoral.

Disposición adicional quinta. *Igualdad efectiva de mujeres y hombres en los órganos.*

Los órganos derivados de la aplicación de la presente ley no pueden constituirse hasta que no se cumpla la Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres, en lo relativo a la paridad exigida.

Disposición adicional sexta. *Ventanilla única empresarial.*

Las solicitudes de autorizaciones o concesiones y las declaraciones responsables a que se refiere la presente ley, cuando sean llevadas a cabo por empresas, deben presentarse en la ventanilla única empresarial mediante los canales de comunicación que se establezcan en cada momento.

Disposición adicional séptima. *Concesiones y otros instrumentos específicos de ordenación del espacio marítimo.*

1. Las autorizaciones, concesiones y demás instrumentos de ordenación del espacio marítimo regulados por la normativa en materia de pesca y acción marítimas se rigen por su normativa específica.

2. Los planes a que se refiere el título II de la presente ley se aplican sin perjuicio de los instrumentos de ordenación del espacio marítimo regulados por la normativa en materia de pesca y acción marítimas.

Disposición adicional octava. *Náutica deportiva y popular.*

El Plan de protección y ordenación del litoral y los planes de uso del litoral y de las playas deben velar por el fomento de la náutica deportiva y popular en la ordenación del litoral catalán, procurar el mantenimiento de las instalaciones náutico-deportivas existentes y facilitar la práctica de la náutica popular, entendida como la que se lleva a cabo con embarcaciones que no superan los ocho metros de eslora.

Disposición adicional novena. *Conservatorio del Litoral de Cataluña.*

1. El Gobierno, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley, debe crear el Conservatorio del Litoral de Cataluña, con los objetivos de salvaguardar y recuperar la parte del litoral más amenazada por la urbanización y la artificialización, a partir de la adquisición pública del suelo.

2. El Conservatorio del Litoral de Cataluña debe financiarse con las aportaciones del Gobierno, mediante los presupuestos de la Generalidad, y con las aportaciones de las demás administraciones, de entidades y de empresas.

3. El proceso de creación del Conservatorio del Litoral de Cataluña debe ser participativo y contar con expertos en materia ambiental y territorial, entidades de conservación del medio natural y representantes de los entes locales.

Disposición adicional décima. *Medidas excepcionales en situaciones de fuerza mayor.*

1. Las autorizaciones y las concesiones que establece la presente ley pueden ser modificadas por la Administración otorgante en situaciones de fuerza mayor sin que la parte perjudicada tenga derecho a indemnización.

2. A los efectos de la presente disposición, son situaciones de fuerza mayor la regresión no prevista de la costa que no sea originada por las obras objeto de concesión, los movimientos sísmicos o los maremotos, los temporales imprevisibles, los incendios no provocados, las emergencias sanitarias y cualquier otra causa excepcional similar.

3. En situaciones de fuerza mayor de acuerdo con la presente disposición, las administraciones competentes en materia de protección civil pueden dictar las disposiciones necesarias para proteger a las personas, los bienes y el medio ambiente.

Disposición transitoria primera. *Zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre y clasificación de las playas.*

Mientras no entre en vigor el Plan de protección y ordenación del litoral:

a) La zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre a que se refiere el artículo 2.b se amplía sobre los ámbitos exteriores incluidos en las unidades territoriales de regulación de suelo costero especial definidas por el Plan director urbanístico del sistema costero de Cataluña que sobrepasan la franja definida en dicho artículo.

b) La clasificación de las playas y el correspondiente régimen de ocupación son los que determine el departamento competente en materia de ordenación del litoral.

Disposición transitoria segunda. *Usos y servicios de temporada de las playas.*

1. Mientras no entre en vigor el Plan de protección y ordenación del litoral, los planes de distribución de usos y servicios de temporada de las playas se aprueban de acuerdo con la normativa anterior.

2. A partir de la entrada en vigor del Plan de protección y ordenación del litoral, los ayuntamientos deben tramitar los planes de uso del litoral y de las playas. Mientras no se aprueben estos nuevos instrumentos, los vigentes planes de distribución de usos y servicios de temporada de las playas continúan aplicándose y rigiéndose por la normativa anterior durante su plazo de vigencia.

3. Mientras sean aplicables los planes de distribución de usos y servicios de temporada de las playas, las autorizaciones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre y la explotación de los servicios de temporada comprendidos dentro del ámbito territorial de dichos planes se rigen por la normativa anterior.

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley.*

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por la normativa anterior, sin perjuicio del derecho de la persona interesada a desistir del procedimiento iniciado y acogerse a las disposiciones de la presente ley.

Disposición transitoria cuarta. *Aplicación del canon por explotación de la actividad.*

El canon por explotación de la actividad a que se refiere el artículo 25 se aplica también a:

a) Las concesiones en trámite a la entrada en vigor de la presente ley, en cuyo procedimiento de otorgamiento la Administración de la Generalidad no haya hecho todavía la oferta de condiciones al peticionario.

b) Las prórrogas, modificaciones sustanciales y cambios de titularidad de las concesiones vigentes que se otorguen a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria quinta. *Órganos competentes.*

1. Mientras no se constituya la Comisión de Ordenación del Litoral las funciones que le atribuye el artículo 32 son ejercidas por los órganos competentes de acuerdo con la normativa anterior.

2. Mientras no se determinen los órganos competentes de la Administración de la Generalidad para el ejercicio de las competencias atribuidas por la presente ley, el órgano competente en materia de ordenación del litoral es el director general competente en materia de ordenación del litoral.

Disposición derogatoria.

Se derogan:

a) La disposición adicional sexta y la disposición final segunda de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto

b) El Decreto 55/1992, de 10 de febrero, por el que se atribuyen competencias al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas.

c) Cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y ejecutar los preceptos de la presente ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al mes de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

§ 10

Ley 15/2020, de 22 de diciembre, de las áreas de promoción económica urbana

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8303, de 24 de diciembre de 2020
«BOE» núm. 11, de 13 de enero de 2021
Última modificación: 17 de marzo de 2023
Referencia: BOE-A-2021-462

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalidad.

De conformidad con lo que disponen el artículo 6 y concordantes de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno, y visto el Decreto 114/2020, de 30 de septiembre, de sustitución del presidente de la Generalidad de Cataluña;

De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

Muchas experiencias en el ámbito del asociacionismo empresarial en Cataluña surgidas en el último tercio del siglo XX se encuentran en período de transición o de graves dificultades para subsistir. Son modelos que responden a una actitud proactiva de las personas titulares de distintos tipos de actividades económicas que han considerado una gestión colectiva, integral y profesionalizada como una oportunidad para ser más competitivos. Sin embargo, estas iniciativas de carácter meramente voluntario están hoy en crisis porque se enfrentan, entre otros, a los siguientes problemas:

– La viabilidad y la permanencia en el tiempo de los proyectos iniciados, dada la ausencia de un marco legal que garantice la cooperación y participación de todos los sectores y los agentes de la zona.

– Un marco de financiación basado en el voluntarismo, insuficiente y excesivamente dependiente de las aportaciones públicas, lo que conlleva graves problemas de sostenibilidad económica debido al descenso de las subvenciones.

– El grado insuficiente de representatividad en la zona de actuación, en buena parte por el bajo índice de asociacionismo y la participación escasa de los grandes operadores industriales, comerciales o de servicios en este tipo de organizaciones. Esto posibilita la aparición de los empresarios que no se adscriben al proyecto pero que se benefician de las acciones y los servicios que se derivan del mismo.

Esta situación forma parte de un problema mayor: no nos podemos permitir los costes sociales, ambientales y económicos de la progresiva deslocalización de los distintos tipos de actividades económicas vinculadas al territorio.

Es por ello que hay que evolucionar hacia nuevos modelos de gestión de colaboración público-privada, con un alto grado de flexibilidad y de capacidad de adaptación a las distintas necesidades y realidades del territorio, para conseguir dinamizar y revitalizar espacios donde se concentran actividades industriales, comerciales o de servicios.

Existe un amplio consenso sobre el hecho de que los modelos de gestión existentes actualmente en zonas de concentración de establecimientos comerciales, polígonos industriales o zonas turísticas, entre otros espacios de concentración empresarial, presentan problemas de tal magnitud que hacen inviable su sostenimiento a largo plazo. Se están agotando las posibilidades de avanzar hacia un modelo integral de gestión de las zonas en las que están situados que vaya más allá del hecho de que las administraciones locales intervengan y ordenen o promuevan sus usos económicos. Hay que avanzar hacia nuevos modelos que permitan una gestión más eficaz, innovadora y democrática desde la dinamización territorial y la competencia empresarial. Se trata de optar por modelos de gestión basados en la colaboración público-privada capaces de generar nuevos recursos económicos, y para ello deben contar con un sistema de financiación suficiente, estable y equitativo.

A pesar de no existir un libro blanco sobre esta cuestión, la necesidad de avanzar hacia nuevos modelos de gestión de colaboración público-privada está argumentada sólidamente en Las Áreas para la Promoción de Iniciativas Empresariales (APIEs). Propuesta de un modelo avanzado para la gestión de las zonas de concentración de actividades empresariales, un estudio de referencia redactado en 2010 por un grupo de expertos representativos de todos los sectores e instituciones implicados, liderado por Helena Villarejo-Galende. Una de las conclusiones de este estudio es que la mayor dificultad para plantear una gestión común público-privada de las áreas comerciales es la ausencia de un marco legal que garantice la cooperación y participación de todos los sectores y agentes, así como la viabilidad y permanencia de los proyectos en el tiempo.

El modelo de referencia internacional para la gestión de las grandes áreas comerciales es el de los *Business Improvement Districts* (BID). Los BID son organizaciones dirigidas de forma privada, pero creadas con la aprobación de las autoridades locales cuando la mayoría de propietarios o empresarios de una zona perfectamente delimitada acuerdan, mediante un proceso formal de votación con garantías de participación para todos los afectados, pagar una cuota o recargo obligatorio con el fin de ofrecer servicios adicionales dirigidos a la promoción o revitalización de esa área. Los BID se están implantando en centros urbanos, barrios, polígonos industriales, parques de negocios, pequeñas ciudades de zonas rurales, así como en otras áreas de importancia estratégica para el desarrollo territorial.

Los BID surgen originariamente en Canadá. El primer BID se crea en Toronto en 1969 y actualmente existen más de dos mil quinientos, con diferentes denominaciones según los territorios. Actualmente, existe legislación autorizando la creación de los BID en Estados Unidos (hay más de mil doscientos), en el Reino Unido (con legislación desde 2005, hay más de ciento diez), en Alemania (con el primero en la ciudad de Hamburgo, en 2005, y donde actualmente hay cerca de veinte), y el concepto se ha difundido en Australia, Irlanda, Japón, Serbia, Sudáfrica, Suecia y Nueva Zelanda.

La presente ley propone la creación de un modelo de entidad asociativa llamada área de promoción económica urbana, o APEU, que se basa en el esquema de colaboración público-privada, pero con un peso mayoritario del segundo de estos elementos. Se configura como una asociación privada no lucrativa que, bajo la tutela del municipio, persigue la puesta en práctica de iniciativas de mejora del entorno, complementariamente a los servicios que prestan las distintas administraciones públicas. La finalidad de estas áreas es dinamizar o revitalizar espacios en los que se concentran actividades empresariales mediante la realización de inversiones financiadas básicamente con las aportaciones obligatorias de las personas titulares del derecho de posesión de los locales con acceso directo desde la vía pública y de las naves y las parcelas donde se llevan a cabo actividades económicas con ánimo de lucro, que se encuentran dentro de un área previamente delimitada. Es por ello que el procedimiento de constitución de estas entidades asociativas debe garantizar la máxima transparencia y participación de todos los afectados.

En este contexto, y para que las APEU puedan convertirse en un instrumento adecuado, la presente ley debe permitir la consecución de un sistema de financiación suficiente y el

diseño de un sistema de gestión, administración y representatividad de las nuevas entidades asociativas de acuerdo con el marco normativo existente.

La ley debe responder a la necesidad de incentivar la dinamización y la revitalización de espacios donde se concentran actividades empresariales de tipo industrial, turístico, comercial o de servicios. Las APEU deben facilitar que cualquier zona de concentración de estas actividades que desee aumentar su competitividad o evitar situaciones de degradación pueda gestionarse de manera conjunta, con el objetivo de ofrecer un mejor nivel de servicios y de calidad del entorno, complementando las actuaciones de los poderes públicos y potenciando la colaboración entre agentes públicos y privados.

Es por ello que las APEU deben configurarse como entidades con capacidad para establecer derechos y obligaciones para todos los agentes económicos de una zona delimitada previamente, para evitar que haya empresas que se aprovechen de la acción y los esfuerzos económicos ajenos sin realizar ninguna aportación. Esta pertenencia obligatoria requiere una regulación detallada y muy garantista del procedimiento de constitución de estas entidades, que, en cualquier caso, necesita la iniciativa de unas mayorías mínimas que tienen en cuenta el número y la superficie construida catastral de los establecimientos en los que se desarrollan actividades económicas con ánimo de lucro, en un proceso de constitución que asegure la información y la acreditación de la voluntad de todos los afectados.

En definitiva, las APEU, consideradas de interés público, son un instrumento basado en la colaboración público-privada que persigue fines públicos mediante iniciativas para mejorar la calidad del entorno urbano y consolidar el modelo de ciudad compacta, compleja, cohesionada y medioambientalmente eficiente. La actividad de estas entidades debe beneficiar a los espacios públicos y los intereses generales de la ciudad; es por ello que son entidades de base privada pero que se constituyen bajo la tutela pública del municipio para cumplir las finalidades públicas. Este interés público justifica el establecimiento de un régimen de adscripción obligatoria para todos los locales que se encuentren en el ámbito delimitado, y el establecimiento de un régimen de financiación basado en contribuciones obligatorias que tienen la naturaleza de prestación patrimonial de carácter público no tributaria. Sin embargo, esta financiación puede vehicularse por otras figuras, estas de carácter tributario, que en el futuro puedan ser arbitradas por la legislación reguladora de las haciendas locales.

Los objetivos generales y específicos de la presente ley son los siguientes:

– Favorecer la creación de un modelo de ciudad compacta en que la presencia de actividades económicas integradas en los núcleos urbanos facilite la actividad comercial, industrial y de servicios de un modo más sostenible y adecuado a las necesidades de los ciudadanos.

– Frenar el proceso de desertización comercial de los núcleos urbanos en favor de áreas comerciales periurbanas alejadas que requieren importantes desplazamientos, con el consiguiente impacto ambiental.

– Impulsar los polígonos de actividad económica como espacios de cooperación empresarial, de fomento de la competitividad, de contribución a la generación de empleo y de creación de un entorno económico más sostenible.

– Diversificar los procesos de dinamización de la actividad comercial, industrial o de servicios, más allá de las iniciativas públicas.

– Promover la participación activa del tejido empresarial en la configuración y la gestión del modelo industrial, comercial y de servicios.

– Desarrollar las previsiones legales relativas a la creación de la figura de las APEU de la Ley 18/2017, de 1 de agosto, de comercio, servicios y ferias.

– Conseguir que las APEU puedan disponer de un sistema de financiación adecuado a sus finalidades.

– Garantizar que las APEU se constituyan y se gobiernen de forma transparente y representativa.

Los beneficiarios directos de las APEU son las personas titulares de actividades económicas de un área delimitada y por eso es adecuado que se confíe su planificación, ejecución y financiación a una entidad que integre todas las empresas de la zona en un

régimen de autogestión. No debe olvidarse que la actividad de estas entidades repercutirá, de forma beneficiosa, en los espacios públicos y los intereses generales de la ciudad o la zona rural, lo que justifica que se atribuyan a los municipios los poderes de dirección y control de la actividad de estas áreas. Las APEU no pretenden sustituir sectorialmente a las entidades municipales, sino movilizar los esfuerzos, económicos y de gestión, de colectivos concretos de empresas que persiguen un objetivo común. Por esta razón, se explicita que las APEU no pueden ejercer, en ningún caso, potestades públicas.

El establecimiento de un sistema de aportaciones obligatorias para una finalidad de interés público que repercute, en última instancia, en el beneficio del conjunto del municipio no es una novedad: este sistema ha sido aplicado, desde hace más de medio siglo, por las juntas de compensación o reparcelación. La gestión de las cuotas o aportaciones se atribuye, de entrada, a la secretaría y a la gerencia, con la posibilidad de poder encargar la gestión de la recaudación, por vía de apremio, si es necesario, a los órganos municipales competentes.

Los costes derivados de la gestión del proceso de constitución de las APEU por parte del organismo público local que corresponda, así como los derivados de los cobros de las cuotas cuando se concierten con la hacienda local, pueden ser imputados al presupuesto de las APEU.

No se prevé que la presente ley tenga que comportar algún incremento de gasto o de recursos humanos o técnicos para los entes locales que no pueda compensarse mediante el propio presupuesto de las APEU.

Los destinatarios principales de la presente norma son las personas titulares de actividades económicas de un área determinada caracterizada por la concentración de establecimientos comerciales, industriales, logísticos y de servicios, que dispondrán de una nueva clase de entidad para ayudarles a mejorar su entorno.

Asimismo, la presente ley va dirigida también a los municipios a los que corresponde autorizar y controlar la creación de las APEU para dinamizar determinadas zonas, con los consiguientes beneficios que deberán revertir en los espacios públicos y los intereses generales de la ciudad o la zona rural correspondiente, de modo que puedan complementarse las actuaciones de carácter dinamizador de las administraciones locales.

De acuerdo con los principios de reducción de cargas administrativas y de simplificación administrativa, la presente ley establece un proceso de tramitación que garantiza la protección de los derechos de los ciudadanos, pero con el mínimo de cargas administrativas y trámites requeridos para que el proceso de aprobación de las APEU sea lo más ágil y sencillo posible.

II

La presente ley se promulga de acuerdo con el Estatuto de autonomía de Cataluña. En concreto, con la competencia exclusiva en materia de comercio y ferias establecida por el artículo 121, con la competencia exclusiva en materia de turismo establecida por el artículo 171, con la competencia en materia de industria establecida por el artículo 139.1 y con la competencia en materia de promoción de la actividad económica establecida por el artículo 152.1.

Los municipios ejercen las funciones establecidas por la presente ley de acuerdo con las competencias que les atribuye el artículo 84.2.*i* del Estatuto de autonomía.

III

La presente ley se estructura en dos títulos, con cuarenta y un artículos. La parte final contiene tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título I está dedicado a la regulación general de las APEU y se estructura en seis capítulos.

El capítulo primero está dedicado al objeto y la finalidad de la ley, la definición y la naturaleza de las APEU y de sus entidades gestoras; cómo se estructuran y financian, y las posibles funciones, que en ningún caso pueden ejercer potestades públicas que impliquen ejercicio de autoridad.

El capítulo segundo regula cómo se delimitan las APEU, y quién puede plantear la iniciativa de constitución de las mismas (número mínimo de personas titulares del derecho de posesión de los locales, asociaciones empresariales de carácter territorial arraigadas en la zona, o ayuntamiento). También define el contenido que debe tener el proyecto de delimitación de la APEU, cómo se determina el número de votos de que dispone cada local a efectos de las votaciones y de la determinación de la cuota correspondiente, los rasgos básicos de los estatutos de las entidades gestoras, el contenido del plan de actuación (memoria, presupuesto, fuentes de financiación, período de vigencia y mecanismos de evaluación), y establece el procedimiento que debe seguir la iniciativa presentada y los votos favorables necesarios para la aprobación de la APEU. Una vez aprobada la APEU por la mayoría de los integrantes y por el ayuntamiento, se detalla el contenido y la naturaleza jurídica del Convenio a suscribir entre la entidad gestora y el ayuntamiento. Se regula también la posibilidad de prórroga del Convenio y los procedimientos de modificación y extinción.

El capítulo tercero establece la creación del Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña, adscrito a la dirección general competente en materia de comercio de la Generalidad, y se regula el procedimiento de inscripción de las APEU aprobadas y su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

El capítulo cuarto trata de la organización y el funcionamiento de las entidades gestoras. Concretamente, los órganos principales, la asamblea general, la presidencia, la secretaría y la gerencia, con la posibilidad de que en cada caso puedan ampliarse las funciones y los órganos para el buen funcionamiento del área.

El capítulo quinto regula el sistema de financiación de las APEU, determina cuáles pueden ser los recursos económicos de estas entidades, el sistema de liquidación y exacción de cuotas y detalla el procedimiento de intervención de la Administración local en los supuestos de reclamaciones y cobro de las cuotas impagadas por la vía de apremio y la elaboración y aprobación del presupuesto.

El capítulo sexto está dedicado a la extinción y al procedimiento de liquidación de las APEU.

En el título II se regulan las especificidades de las APEU en los polígonos de actividad económica.

La ley reconoce aquí la singularidad de los polígonos de actividad económica, preferentemente los destinados a uso industrial y logístico que, por la tipología de actividades empresariales, por la dimensión de los espacios en los que estas se desarrollan y por la diferente necesidad de los niveles de servicio y suministro que requieren, hacen imprescindible una ordenación y una clasificación específicas.

Por este motivo, se regulan aspectos específicos de las APEU en los polígonos de actividad económica, concretamente todo lo relacionado con la definición de polígono, nave y parcela sin construcción, con los elementos que integran el plan y su ámbito de actuación, con la determinación de la superficie computable y las cuotas, con el procedimiento de inscripción específico y con la clasificación de los polígonos de actividad económica de acuerdo con sus características y con los atributos que se consideran necesarios para llevar a cabo esta clasificación.

La disposición adicional primera prevé la convocatoria, para cada ejercicio, de una línea de ayudas para mejorar y modernizar los polígonos de actividad económica que se hayan constituido como APEU, de acuerdo con la presente ley.

La disposición adicional segunda establece que el sitio web del Sistema de Información de Polígonos de Actividad Económica (SIPAE) es el repositorio único de información en relación con los polígonos de actividad económica, de acuerdo con lo establecido en el Pacto Nacional para la Industria.

La disposición adicional tercera establece que los polígonos de actividad económica pueden adoptar otras fórmulas de gestión público-privada, que en cualquier caso se regulan por su propia normativa.

La disposición derogatoria deroga el artículo 73.2 de la Ley 18/2017, de 1 de agosto, de comercio, servicios y ferias, que tipificaba como grave la infracción consistente en anunciar una modalidad de venta con finalidad extintiva, cuando la venta realmente efectuada no se

ajusta a esta modalidad; también deroga la disposición final tercera de esa misma ley, que establecía la aprobación del proyecto de ley de las APEU por parte el Gobierno.

En cuanto a la disposición final primera, algunas de las modificaciones de la Ley 18/2017 constituyen mejoras técnicas en la aplicabilidad de la ley sin que constituyan una modificación de su contenido regulador. Otras modificaciones de esa misma ley tienen que ver con la definición de la figura de la central de compras y servicios, y con la corrección de disfunciones puntuales detectadas en la aplicación de la regulación establecida en los ámbitos de la venta no sedentaria, las actividades promocionales y la ruptura de *stocks*.

La disposición final segunda se refiere al régimen especial del municipio de Barcelona.

La disposición final tercera habilita el desarrollo de la ley.

TÍTULO I

Regulación general

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. El objeto de la presente ley es la creación de áreas de promoción económica urbana con el objetivo de modernizar, innovar y promocionar determinadas zonas urbanas, y para mejorar la calidad del entorno urbano mediante actuaciones sostenibles; consolidar el modelo de ciudad compacta, compleja y cohesionada y medioambientalmente eficiente; e incrementar la competitividad de las empresas, favoreciendo la creación de empleo.

2. Las áreas de promoción económica urbana tienen finalidades de interés general. Para la dirección y la gestión de estas áreas se establece un sistema de colaboración público-privado entre la Administración local y una entidad privada creada al efecto.

3. La competencia de la promoción de actividades económicas y empresariales de los municipios y la planificación urbanística corresponde a la Administración local en colaboración con las demás administraciones públicas y con el sector privado.

Artículo 2. *Áreas de promoción económica urbana.*

1. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley pueden delimitarse determinadas zonas urbanas continuas en las que se desarrollen actividades económicas. Estas zonas se denominan áreas de promoción económica urbana (o APEU).

2. Las áreas de promoción económica urbana son zonas geográficas de uno o varios municipios previamente delimitadas, integradas por los locales definidos en el artículo 5.2 y que están situados dentro de su ámbito, en las que está prevista la ejecución de un plan de actuación que debe adecuarse a los fines de interés general a los que se refiere el artículo 1.2.

3. Las áreas de promoción económica urbana se financian del siguiente modo:

a) Con las contraprestaciones económicas o cuotas que se establezcan obligatoriamente, que tienen la condición de prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario de acuerdo con el artículo 31.3 de la Constitución española, y con la disposición adicional primera de la Ley del Estado 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, y otros recursos a los que se refiere el artículo 25.

b) Alternativamente, las áreas de promoción económica urbana pueden financiarse, en su caso, con las figuras tributarias que la legislación reguladora de las haciendas locales establezca a estos efectos.

4. Las prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario a las que se refiere el apartado 3.a deben regularse mediante una ordenanza municipal y deben calcularse de acuerdo con los parámetros establecidos por la presente ley y el Convenio al que se refiere el artículo 12.

Artículo 3. *Entidades gestoras y naturaleza jurídica.*

Las áreas de promoción económica urbana son gestionadas por entidades privadas, sin ánimo de lucro y con personalidad jurídica propia, constituidas por las personas que acrediten que son titulares del derecho de posesión de los locales definidos en el artículo 5.2 situados dentro del ámbito de delimitación del área, a la que se han adherido. La organización y la actividad de las áreas de promoción económica urbana deben sujetarse a lo dispuesto en la presente ley, a sus estatutos y, supletoriamente, a las disposiciones de la Ley 4/2008, de 24 de abril, del libro tercero del Código civil de Cataluña, relativo a las personas jurídicas.

Artículo 4. *Funciones de las entidades gestoras de las áreas de promoción económica urbana.*

1. Las funciones de la entidad gestora de un área de promoción económica urbana son determinadas por el plan de actuación.

2. El plan de actuación debe establecer, como mínimo, alguna de las siguientes funciones:

a) El impulso de la activación urbana, turística, comercial o industrial.

b) La organización de eventos, de actividades de dinamización y publicidad y de espectáculos.

c) La captación de inversiones para mejorar el mix comercial y reducir el número de locales vacíos.

d) La realización de actividades para reforzar la responsabilidad social empresarial.

e) El mejoramiento de la limpieza, la señalización, la decoración y la iluminación con actuaciones suplementarias.

f) El desarrollo de la gestión compartida de servicios para los miembros del área de promoción económica urbana, como la logística o la digitalización.

g) La formación para el desarrollo de las actividades.

h) El refuerzo de la seguridad de los espacios públicos y de los establecimientos y locales del área de promoción económica urbana.

i) Otras funciones que tengan como objetivo mejorar y revitalizar el entorno urbano delimitado por el área.

3. Estas funciones no pueden sustituir ni reducir, en ningún caso, los servicios municipales que presta el ayuntamiento.

4. La entidad gestora del área de promoción económica urbana no puede ejercer potestades públicas que impliquen ejercicio de autoridad.

CAPÍTULO II

Constitución de las áreas de promoción económica urbana y de las entidades gestoras

Artículo 5. *Iniciativa.*

1. La iniciativa para la delimitación y constitución de un área de promoción económica urbana corresponde a:

a) Las personas que acrediten ser titulares del derecho de posesión del 25%, como mínimo, de la totalidad de los locales definidos en el apartado 2 y que representen el 25%, como mínimo, del sumatorio de la totalidad de los votos de los que dispone cada uno de los titulares del derecho de posesión de los locales incluidos dentro del ámbito del área de promoción económica urbana, de acuerdo con el artículo 7.

b) Cualquier asociación empresarial territorial de la zona en la que se pretende delimitar el área de promoción económica urbana que haya desarrollado su actividad en esta zona durante un período mínimo ininterrumpido de cinco años.

c) El ayuntamiento del municipio en el que se quiere delimitar el área de promoción económica urbana, si cuenta, como mínimo, con el informe favorable de una de las organizaciones empresariales territoriales representativas de la zona afectada.

2. A los efectos de la presente ley, se considera local la parte de un edificio, o el edificio entero, con acceso directo desde la vía pública, en el que se ejerce, o en la que es susceptible de ser ejercida, una actividad económica empresarial.

Tiene también la consideración de local, a los efectos de la presente ley, el solar sin edificar con capacidad de admitir una edificación en la que sea posible desarrollar cualquier tipo de actividad económica empresarial.

3. Se excluyen los locales en los que se realizan actividades sin ánimo de lucro y actividades que no constituyen una actividad empresarial. Se excluyen también los solares cuyo uso se destina al aparcamiento gratuito de vehículos, así como todos los locales y equipamientos de titularidad pública, salvo que el titular solicite expresamente su inclusión.

Artículo 6. *Proyecto de delimitación de un área de promoción económica urbana.*

El proyecto para la delimitación de un área de promoción económica urbana debe incluir, como mínimo, los siguientes elementos:

a) La identificación de las personas que ejercen la iniciativa, con la acreditación de la titularidad del derecho de posesión de los locales situados en el ámbito del área de promoción económica urbana, con indicación de su nombre o razón social, número de identificación fiscal, domicilio de los establecimientos de los que es titular del derecho de posesión en la zona, y superficie construida de cada uno de los locales.

b) Si la iniciativa es ejercida por una asociación empresarial territorial, debe acreditar el acuerdo de la asamblea general para impulsar la iniciativa y el cumplimiento del resto de condiciones establecidas por el artículo 5.1.b.

c) El plano a escala en el que se identifique la delimitación del área de promoción económica urbana y se localicen los locales con indicación de la superficie construida de cada uno de ellos, detallando los locales incluidos y los no incluidos en el área de acuerdo con lo establecido por el artículo 5; la identificación de las personas titulares del derecho de posesión de los locales, con su nombre o razón social, número de identificación fiscal y domicilio del establecimiento del que es titular del derecho de posesión en la zona; y la indicación de la superficie construida catastral que representa cada una de las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos, calculada de acuerdo con el artículo 7. A estos efectos, el ayuntamiento debe facilitar los datos de los que disponga, con el fin de completar el proyecto.

d) El proyecto de estatutos de la entidad gestora.

e) El plan de actuación, que debe incluir una memoria económica.

f) La propuesta de Convenio que se suscribirá entre el ayuntamiento y la entidad gestora del área de promoción económica urbana, en el que deben concretarse los compromisos que asumirán cada una de las partes.

g) La memoria justificativa de la delimitación del área de promoción económica urbana.

Artículo 7. *Determinación de la participación en el área de promoción económica urbana.*

1. Todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos dentro del ámbito del área de promoción económica urbana participan de los derechos y obligaciones establecidos en el Convenio en proporción a la superficie construida catastral de cada establecimiento y local incluido en el área, de acuerdo con la siguiente tabla, que determina el número de votos y las cuotas que corresponden a cada uno:

Tipología	Superficie construida catastral	Votos	Coeficiente/obligaciones de pago (X = cuota mínima a pagar, que se determina en función del proyecto de la APEU)
I	$s \leq 300\ m^2$.	1	x
II	$300\ m^2 < s \leq 800\ m^2$.	1,5	1,5x
III	$800\ m^2 < s \leq 1.300\ m^2$.	2	2x
IV	$1.300 m^2 < s \leq 2.500\ m^2$.	3	3x
V	$2.500\ m^2 < s \leq 10.000\ m^2$.	4	4x

Tipología	Superficie construida catastral	Votos	Coeficiente/obligaciones de pago (X = cuota mínima a pagar, que se determina en función del proyecto de la APEU)
VI	s > 10.000 m2 (establecimiento colectivo de 50 establecimientos individuales o más).	5	5x

2. En los casos de suelo sin edificación, se entiende por superficie construida catastral la superficie catastral de la parcela.

Artículo 8. *Estatutos de la entidad gestora.*

Los estatutos de la entidad gestora deben adecuarse a lo dispuesto por la presente ley y deben incluir, como mínimo, lo siguiente:

a) La denominación de la entidad, que debe incluir, necesariamente, la expresión «área de promoción económica urbana» o la forma abreviada «APEU», y no puede coincidir con la de otra entidad previamente registrada ni inducir a error o confusión.

La denominación «área de promoción económica urbana» o «APEU» queda reservada a las entidades reguladas por la presente ley.

b) La sede, el objeto, las finalidades y las funciones de la entidad gestora.

c) Los derechos y deberes de los integrantes de la entidad gestora.

d) El procedimiento de adhesión y de separación de las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos en el ámbito del área de promoción económica urbana. Las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos en el ámbito del área deben poder participar y ejercer, en cualquier momento, sus derechos en la entidad gestora, tanto para la adhesión como para la separación, y no pueden imponerse en ningún caso condiciones más gravosas para unas que para otras.

e) Los órganos de gobierno y de administración, el procedimiento para su designación y las funciones de cada uno. Debe haber, como mínimo, un órgano colegiado de gobierno (la asamblea general, de la que forman parte todos los miembros), la presidencia, la secretaría y un órgano de administración (la gerencia).

f) Los requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, los requisitos y la forma de adopción de los acuerdos y el procedimiento para su impugnación.

g) El procedimiento para llevar a cabo las contrataciones de la entidad, que debe garantizar la adjudicación en las mejores condiciones técnicas y económicas, teniendo en cuenta, si procede, lo que establece para los poderes adjudicadores la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

h) El procedimiento para la modificación de los estatutos.

i) Los procedimientos para proponer la modificación de la delimitación del área de promoción económica urbana ante el ayuntamiento.

j) El procedimiento para modificar y prorrogar el Convenio ante el ayuntamiento.

k) Las causas de disolución de la entidad gestora y las reglas sobre su disolución y liquidación.

Artículo 9. *Plan de actuación.*

1. El plan de actuación establece los objetivos del área de promoción económica urbana, así como los instrumentos, las funciones, de acuerdo con el artículo 4.2, y las medidas que se adoptarán para alcanzarlos, que deben adecuarse a las finalidades públicas de interés general establecidas por el artículo 1.2.

2. El plan de actuación debe incluir, como mínimo:

a) Una memoria justificativa de las funciones básicas que se pretenden desarrollar con la creación del área de promoción económica urbana, de acuerdo con el artículo 4.

b) Un programa de actuaciones que especifique el diagnóstico de la situación inicial, los objetivos perseguidos y la justificación de las medidas que se proponen para su adopción. Deben detallarse exhaustivamente y por etapas los servicios, las mejoras o las medidas de

gestión y la modernización que se propongan, así como los beneficios que estas actuaciones deben conllevar en relación con los servicios existentes y los indicadores de seguimiento para justificar posteriormente la adecuación de las medidas adoptadas.

c) Un proyecto de presupuesto de los gastos necesarios para el desarrollo del plan, con el detalle de las partidas para la realización o implantación de los servicios, las actuaciones, las medidas y las mejoras propuestas en función de las etapas previstas para aplicarlo y los costes derivados de la gestión del proceso de constitución de las áreas de promoción económica urbana por el organismo público local que corresponda, así como los costes derivados del cobro de las cuotas cuando se concierten con la hacienda local.

El proyecto de presupuesto debe incluir también una reserva destinada a la compensación de incrementos imprevisibles de costes de las actuaciones proyectadas y a la cobertura de pérdidas de ingresos derivadas del impago o el pago impuntual de las cuotas.

También debe incluir las previsiones de los gastos necesarios para la disolución del área, ya sea motivada por la extinción de la vigencia como por la aprobación de la disolución anticipada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 14.

d) Las fuentes de financiación.

e) Las reglas para la exacción de las cuotas, de acuerdo con el artículo 26, así como la determinación de la forma y los plazos de pago de las cuotas, que pueden exigirse con una antelación máxima de un año en relación con el gasto previsto.

f) El período de duración de las medidas incluidas en el proyecto, que no puede ser inferior a tres años ni superior a cinco, y el cronograma para la implantación de los servicios, las mejoras, las medidas o las actuaciones que se proponen.

g) Los mecanismos de evaluación de los resultados y de la consecución de los objetivos del plan en relación con los beneficios y mejoras previstos.

Artículo 10. *Procedimiento de delimitación de las áreas de promoción económica urbana.*

1. Para delimitar un área de promoción económica urbana debe seguirse el siguiente procedimiento:

a) El proyecto para delimitar el área debe presentarse en el ayuntamiento correspondiente mediante una solicitud acompañada de los documentos con la información a que se refiere el artículo 6.

No pueden admitirse a trámite las solicitudes para la constitución de un área de promoción económica urbana en los casos en que la solicitud proponga alguno de los siguientes supuestos:

Un área que coincida total o parcialmente con el espacio geográfico de un área ya existente.

Un área que coincida total o parcialmente con el espacio geográfico de otra propuesta que se haya presentado con anterioridad y se encuentre en trámite.

En caso de que el proyecto de constitución del área afecte a más de un municipio, la tramitación debe efectuarse en cada uno de los ayuntamientos de los municipios implicados. En este caso, las referencias que los artículos de la presente ley hacen al ayuntamiento se entenderán realizadas a todos los ayuntamientos afectados.

b) El órgano competente en materia de promoción económica del ayuntamiento, previa verificación de los datos presentados, en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud, debe resolver motivadamente la aprobación inicial o la desestimación del proyecto presentado y la constitución de un grupo de trabajo paritario integrado, por una parte, por los representantes del ayuntamiento y, por otra, por representantes designados por los solicitantes, con indicación del concejal que lo presidirá.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto, el ayuntamiento, en el plazo de siete días, debe someter el proyecto a información pública, como mínimo en la web del ayuntamiento, durante el período de un mes, con notificación individual y fehaciente a cada una de las personas titulares del derecho de posesión de los locales de la zona delimitada en el proyecto presentado. El acuerdo de aprobación inicial debe prever el inicio de los trámites para la aprobación o, en su caso, la modificación de las ordenanzas municipales pertinentes para poder hacer efectiva la recaudación de las cuotas para la financiación del área de promoción económica urbana.»

c) Si en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud el órgano competente del ayuntamiento no ha aprobado inicialmente el proyecto presentado, la solicitud se entiende desestimada.

d) Finalizado el plazo de información pública, y recibidas las alegaciones, el grupo de trabajo debe valorar las alegaciones presentadas y pronunciarse expresamente sobre la idoneidad y el encaje de las actuaciones previstas en el área de promoción económica urbana, y, en su caso, debe proponer un texto refundido del proyecto.

e) El proyecto de delimitación del área de promoción económica urbana al que se refiere el artículo 6, una vez acordado por el grupo de trabajo, debe someterse a la votación de todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales que, de acuerdo con el artículo 5.2, forman parte del área delimitada.

f) La convocatoria para la votación debe notificarse de manera individual y fehaciente a cada una de las personas titulares del derecho de posesión mencionadas en la letra e). La comunicación debe realizarse con una antelación mínima de quince días respecto de la fecha de votación acordada, y debe indicar:

El sitio web del ayuntamiento donde se haya insertado el texto íntegro del proyecto.

El censo de votantes.

Los días durante los que puede tener lugar la votación, ya sea físicamente, en el lugar y hora que se indiquen, o por medios telemáticos. En caso de votación telemática, el período de votación no puede ser inferior a siete días ni superior a quince.

g) Las personas titulares del derecho de posesión disponen del número de votos resultantes de la suma de los que se les atribuyan en función de las superficies catastrales de cada uno de los establecimientos o locales de los que son titulares, que se determinan de acuerdo con lo establecido por el artículo 7.

Los establecimientos comerciales colectivos definidos en el artículo 5.b del Decreto-ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales, o la legislación que lo sustituya, se consideran un solo local.

En caso de cotitularidad del derecho de posesión sobre un mismo local, las personas cotitulares deben designar formalmente un representante, que será la persona que ejercerá el derecho a voto.

h) En el plazo de siete días a contar desde la finalización de la votación, el ayuntamiento debe hacer públicos los resultados de la votación, como mínimo en su sitio web y en su tablón de anuncios, y debe notificar el resultado a todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales del área.

i) Para la aprobación del proyecto es necesaria la participación de los titulares del derecho de posesión que representen al menos el cincuenta por ciento de los locales o establecimientos incluidos en el ámbito del área de promoción económica urbana. El proyecto se considera aprobado si obtiene la mayoría absoluta de los votos emitidos.

j) El control del proceso de votación es ejercido por el ayuntamiento. Los costes que se deriven son asumidos por las personas promotoras del proyecto del área.

2. El ayuntamiento debe verificar y validar que los datos presentados en el plano a escala y el censo de los locales afectados por la propuesta de creación de un área de promoción económica urbana a que se refiere el artículo 6.c son correctos y se corresponden con los registros municipales. En caso de disconformidad o de imprecisiones, el ayuntamiento debe comunicarlo a los promotores del área, que deben enmendar los errores.

3. Cuando la iniciativa para delimitar un área de promoción económica urbana la ejerce el ayuntamiento el procedimiento a seguir es el siguiente:

a) El ayuntamiento debe someter directamente el proyecto de delimitación del área de promoción económica urbana, con el contenido detallado en el artículo 6 de esta Ley, a información pública.

b) Los titulares del derecho de posesión de los locales afectados por el proyecto del ayuntamiento podrán proponer la constitución de un grupo de trabajo, que debe ajustarse a las características detalladas en el apartado 1.b) de este artículo, y designar a los representantes que deberán formar parte de él. En caso contrario el órgano competente del

ayuntamiento debe valorar las alegaciones presentadas y debe presentar un texto refundido del proyecto.

c) El texto refundido del proyecto acordado debe someterse a votación de todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales que de acuerdo con el artículo 5.2 de esta Ley forman parte del área delimitada, siguiendo con el procedimiento de los apartados 1.f) y siguientes de este artículo.

Artículo 11. *Aprobación definitiva de las áreas de promoción económica urbana y constitución de las entidades gestoras.*

1. El proyecto, si ha sido ratificado en la votación a la que se refiere el artículo 10, debe someterse a la aprobación del pleno del ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la publicación de los resultados, el cual debe aprobarla, o rechazarla motivadamente, de forma definitiva.

2. El acuerdo del pleno del ayuntamiento con el que se aprueba la constitución de un área de promoción económica urbana se notificará de forma individual y fehaciente a todos los titulares del derecho de posesión de los locales que integran el área.

3. La aprobación de un área de promoción económica urbana vincula a todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales de la zona delimitada a partir de la inscripción en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña.

Las personas titulares del derecho de posesión de los locales de la zona delimitada quedan sujetos a las obligaciones derivadas del Convenio suscrito con el ayuntamiento durante todo el período de vigencia del área.

Los cambios de titularidad en el derecho de posesión que se produzcan durante la vigencia de un área conlleva la subrogación de la nueva persona titular en los derechos y los deberes inherentes al área.

Antes de la formalización de los cambios de titularidad del derecho de posesión se debe informar al nuevo titular de los derechos y obligaciones inherentes a su pertenencia al área.

4. La entidad gestora debe constituirse dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo del pleno del ayuntamiento a todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales que integran el área de promoción económica urbana, por lo que los promotores deben convocar a las personas titulares del derecho de posesión a la asamblea general constitutiva de la entidad gestora.

Si la iniciativa es ejercida por el ayuntamiento, es este quien debe convocar a todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales que integran el área a la asamblea general constitutiva de la entidad gestora.

La entidad gestora debe constituirse, como mínimo, con las personas titulares del derecho de posesión que han votado afirmativamente la constitución del área.

5. La constitución de la entidad gestora debe formalizarse en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña, y que debe incluir, en cualquier caso: la denominación del área de promoción económica y su domicilio, la identidad de los titulares del derecho de posesión que se adhieren a la entidad gestora y los estatutos de la entidad aprobados de acuerdo con el artículo 10.

6. La adhesión a la entidad gestora tiene carácter voluntario para las personas titulares del derecho de posesión de los locales de la zona delimitada que no han votado afirmativamente en el procedimiento de constitución del área de promoción económica urbana. Durante la vigencia del Convenio entre la entidad y el ayuntamiento, las personas titulares pueden ejercer su derecho de adhesión.

Artículo 12. *Convenio.*

1. Constituida el área de promoción económica urbana y su entidad gestora, debe subscribirse el Convenio con el ayuntamiento.

2. El Convenio entre el ayuntamiento y la entidad gestora debe especificar, como mínimo, lo siguiente:

a) La identificación de las partes.

b) El objeto del Convenio y las actuaciones que deben realizar cada una de las partes, de acuerdo con el plan de actuación.

c) La forma de participación del ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad gestora, que es con voz pero sin voto, lo que le exonera de cualquier responsabilidad derivada de los acuerdos adoptados por estos órganos.

d) Las formas de financiación y las reglas para determinar las cuotas, así como los períodos de liquidación de las cuotas, de acuerdo con el plan de actuación.

e) El órgano gestor del cobro de las cuotas. En caso de que la gestión no la realice la entidad gestora, sino que se encargue a la hacienda municipal, el cobro de la cuota y los gastos del servicio de cobro deben preverse en la ordenanza fiscal.

f) El órgano de gobierno: los mecanismos de seguimiento, la vigilancia y el control de la ejecución del Convenio y de los compromisos adquiridos por las partes firmantes, que deben contemplar la resolución de los problemas de interpretación y cumplimiento del Convenio, sin perjuicio de la competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

g) Las medidas que pueden adoptarse en caso de incumplimiento de los compromisos establecidos por el Convenio.

h) El plazo de vigencia del Convenio, que no puede exceder los cinco años.

i) El régimen de modificación del Convenio, que debe requerir el acuerdo unánime de los firmantes.

j) Las causas de extinción del Convenio.

k) El importe en que se cifran los gastos municipales para la tramitación del procedimiento de delimitación y aprobación del área de promoción económica urbana, y los plazos en los que debe ser resarcido el ayuntamiento.

3. Deben unirse al Convenio, como anexos, la certificación del acuerdo del pleno del ayuntamiento por el que se aprueba la constitución del área de promoción económica urbana, la escritura pública de constitución de la entidad gestora, los estatutos y el plan de actuación.

4. El Convenio tiene la naturaleza jurídica de los Convenios de colaboración regulados por el capítulo II del título IX de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña. Supletoriamente, es aplicable el capítulo VI del título preliminar de la Ley del Estado 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Artículo 13. *Prórroga del Convenio.*

1. El Convenio puede ser prorrogado, antes de la finalización del período de vigencia, por acuerdo unánime de las partes y por un plazo no superior a cuatro años, siempre que la parte interesada en la prórroga lo solicite a la otra parte durante el primer trimestre del último año.

2. El Convenio no puede ser prorrogado en ningún caso de manera tácita.

Artículo 14. *Procedimiento para la modificación del ámbito de las áreas de promoción económica urbana, de los estatutos de las entidades gestoras y de los planes de actuación; para la modificación o la prórroga de los Convenios, y para la extinción de las áreas.*

1. La propuesta de modificación del ámbito de un área de promoción económica urbana, de modificación de los estatutos de la entidad gestora del área y de modificación del plan de actuación; de modificación o prórroga del Convenio, y de extinción del área y de su entidad gestora requiere el acuerdo de la asamblea general de la entidad gestora adoptado según lo establecido por el artículo 19.

2. La entidad gestora debe presentar la propuesta al ayuntamiento del municipio acompañada del proyecto que corresponda y del certificado del secretario de la entidad gestora que acredite la adopción del acuerdo, de conformidad con las condiciones establecidas por el artículo 19.7.

3. El ayuntamiento debe resolver motivadamente sobre la propuesta en el plazo de dos meses. Si después de este plazo no se ha dictado resolución, la propuesta debe considerarse desestimada. En caso de que sea aceptada, el proyecto debe someterse a la votación de la totalidad de las personas titulares del derecho de posesión de los locales siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 10.

4. Si la propuesta de modificación del ámbito del área de promoción económica urbana, de modificación del plan de actuación, del Convenio o de su prórroga o la extinción del área y su entidad gestora es realizada por el ayuntamiento, este debe trasladarla a la entidad gestora acompañada del proyecto que corresponda, y esta debe someterla a su asamblea general en el plazo de treinta días. La asamblea general debe adoptar el correspondiente acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 19. En caso de conformidad, el proyecto debe someterse a la votación de la totalidad de las personas titulares del derecho de posesión de los locales siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 10.

CAPÍTULO III

Registro y publicación de las áreas de promoción económica urbana

Artículo 15. *Registro.*

1. Se crea el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña con el fin de disponer de forma permanente y actualizada, en un registro único, de toda la información relativa a todas las áreas de Cataluña. Este registro, de carácter público, está adscrito al departamento competente en materia de comercio.

La competencia para la inscripción y el mantenimiento del Registro corresponde a la dirección general competente en materia de comercio, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.

2. Se crea en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña una sección específica para la inscripción de las áreas constituidas en los polígonos de actividad económica que define el artículo 31.

La competencia para la inscripción y el mantenimiento de esta sección del Registro corresponde a la dirección general competente en materia de industria.

3. La información relativa a las áreas de promoción económica urbana debe incorporarse al visualizador del sistema de información geográfica corporativa del que disponga cada unidad competente y debe ser accesible desde el sitio web de la Generalidad.

Artículo 16. *Procedimiento de inscripción.*

1. En el plazo de un mes a contar de la suscripción del Convenio entre el ayuntamiento y la entidad gestora del área de promoción económica urbana, el ayuntamiento debe solicitar a la dirección general competente la inscripción del área en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña. Debe adjuntarse a la solicitud la siguiente documentación:

a) Un ejemplar del plan de actuación.

b) Un ejemplar del Convenio suscrito entre la entidad gestora y el ayuntamiento.

c) Una copia autorizada del documento público de la constitución de la entidad, debidamente inscrita en el correspondiente registro.

d) Un certificado del acuerdo de aprobación definitiva de la constitución del área adoptado por el ayuntamiento.

e) Un plano a escala en el que se identifique la delimitación del área, se localicen los locales con indicación de la superficie construida de cada uno y se identifiquen las personas titulares del derecho de posesión de los locales (nombre o razón social, número de identificación fiscal y domicilio del establecimiento del cual es titular del derecho de posesión en la zona).

2. El órgano de la dirección general que tenga atribuida la competencia debe inscribir el área en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña en el plazo de un mes a contar desde la fecha de presentación de la solicitud. Transcurrido este plazo sin que se haya dictado y notificado la resolución de la inscripción en el ayuntamiento, se entiende acordada la inscripción.

3. El ayuntamiento debe comunicar al Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña las modificaciones del plan de actuación, del Convenio, de la delimitación del área o cualquier otra modificación que afecte al funcionamiento del área, que deben ser aprobadas por el ayuntamiento. También debe comunicar la extinción del área.

4. Las resoluciones de inscripción en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña deben tener en cuenta los principios de minimización de datos y de exactitud, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo aplicable en materia de protección de datos.

Artículo 17. *Publicación.*

Realizada la inscripción en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña, la dirección general competente debe publicar en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» el nombre, la delimitación y la identificación de la inscripción registral del área constituida.

CAPÍTULO IV

Organización y funcionamiento de las entidades gestoras

Artículo 18. *Órganos.*

1. Los órganos de la entidad gestora son, como mínimo, los siguientes:

a) La asamblea general.
b) La presidencia.
c) La secretaría.
d) La gerencia.

2. Facultativamente, la entidad gestora puede dotarse de una junta directiva, una vicepresidencia y una tesorería.

Artículo 19. *Asamblea general.*

1. La asamblea general es el máximo órgano de gobierno de la entidad gestora.

2. Forman parte de la asamblea general la totalidad de las personas titulares del derecho de posesión de los locales adheridas a la entidad gestora.

Cada una de las personas titulares del derecho de posesión de los locales adheridas a la entidad gestora participan en la asamblea general en proporción al número de votos que les corresponde, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 7.

3. La asamblea general debe reunirse, como mínimo, una vez al año en sesión ordinaria para aprobar los presupuestos y las cuentas anuales; y en sesión extraordinaria cuando así lo acuerde la presidencia o una cuarta parte de los miembros de la asamblea general.

4. Corresponde a la presidencia la convocatoria de la asamblea general. La convocatoria debe indicar el lugar, el día y la hora de la reunión, así como el orden del día.

Las notificaciones de la convocatoria deben realizarse por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, y se publicarán en el sitio web corporativo de la entidad gestora, si lo tiene.

5. Si en la reunión de la asamblea general no concurren en primera convocatoria la mayoría de los miembros, puede celebrarse en segunda convocatoria, media hora después, siempre que estén presentes, como mínimo, una tercera parte de los miembros.

6. La notificación de la convocatoria para la asamblea general ordinaria anual, así como para las asambleas extraordinarias, debe realizarse con una antelación mínima de quince días naturales. No obstante, la asamblea general puede reunirse válidamente, incluso sin haber sido convocada formalmente, siempre que concurran la totalidad de las personas titulares del derecho de posesión de los locales adheridas a la entidad gestora y así lo decidan por unanimidad.

7. Cuando la asamblea general deba adoptar acuerdos relativos a la modificación del ámbito del área de promoción económica urbana, a la modificación de los estatutos de la entidad gestora, a la modificación o la prórroga del Convenio y a la extinción de la entidad gestora y del área, es necesaria la asistencia de las personas titulares del derecho de posesión que representen, al menos, tres cuartas partes de la suma total de los votos que corresponden a los locales adheridos a la entidad gestora.

8. Las asociaciones de venta no sedentaria que utilizan el espacio público que forma parte del ámbito territorial del área de promoción económica urbana pueden participar en la asamblea general con voz pero sin voto.

Artículo 20. *Funciones de la asamblea general.*

La asamblea general tiene, como mínimo, las siguientes funciones:

a) Ejercer la dirección superior y el control de la entidad y velar por el cumplimiento de sus funciones, por lo que debe ser informada debidamente de los acuerdos y de las medidas adoptadas por la persona que ocupe la presidencia, o por cualquier otro órgano de gobierno de la entidad gestora.

b) Elegir de entre sus miembros las personas que ocupen la presidencia, la secretaría y, en su caso, los cargos de otros órganos de gobierno de la entidad gestora.

c) Remover de su cargo a la persona que ocupa la presidencia, a la persona que ocupa la secretaría y, en su caso, a los miembros de los órganos de gobierno de la entidad.

d) Acordar, a propuesta del presidente, la contratación y la rescisión del contrato de la persona que debe ocupar la gerencia.

e) Aprobar los presupuestos anuales y el programa de actuaciones y de inversiones que deban realizarse.

f) Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas de cada ejercicio económico.

g) Informar, a requerimiento del ayuntamiento, en las reclamaciones contra la liquidación de las cuotas.

h) Acordar, a propuesta de la gerencia, la solicitud al ayuntamiento del inicio de la vía de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.

i) Aprobar la modificación de los estatutos.

j) Aprobar la propuesta de modificación del Convenio suscrito con el ayuntamiento y la propuesta de modificación del ámbito del área de promoción económica urbana.

k) Aprobar la propuesta de extinción del área de promoción económica urbana y de la correspondiente entidad gestora.

Artículo 21. *Régimen de acuerdos de la asamblea general.*

Los acuerdos de la asamblea general, con carácter general y salvo que los estatutos o el Convenio establezcan otra cosa, se adoptan por mayoría simple de los votos que corresponden a los locales representados por las personas titulares del derecho de posesión en los términos establecidos por el artículo 7. No obstante, los acuerdos relativos a las materias que detalla el artículo 19.7 requieren, como mínimo, el voto favorable de la mayoría absoluta.

Artículo 22. *La presidencia.*

1. La presidencia es el órgano de dirección y representación de la entidad gestora. La persona que ocupa la presidencia es designada en el acto de constitución de la entidad gestora, o posteriormente por acuerdo de la asamblea general, y en ambos casos por períodos equivalentes al plazo de vigencia inicial del Convenio, con posibilidad de reelección por una única vez y por igual plazo.

2. El presidente ejerce la representación legal de la entidad y tiene atribuidas las siguientes funciones:

a) Convocar y presidir las sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general y fijar el orden del día.

b) Proponer a la asamblea general el nombramiento de la persona que ocupe la gerencia.

c) Dar el visto bueno a las actas y certificaciones, en su caso, de los acuerdos de la asamblea general.

d) Ejecutar el presupuesto de gastos de la entidad gestora, que puede delegar en la persona que ocupe la gerencia.

Artículo 23. *La secretaría.*

1. Actúa como secretario de la asamblea el miembro de la entidad que designe la asamblea en la sesión constitutiva o en las sesiones de las sucesivas renovaciones.

Esta designación debe realizarse, en cualquier caso, del mismo modo y con los mismos plazos que para la designación de la presidencia de la entidad gestora.

2. El secretario tiene las siguientes funciones:

a) Extender el acta de cada sesión de la asamblea.
b) Emitir los certificados de los acuerdos tomados por la asamblea.
c) Asistir al presidente en la convocatoria de las sesiones de la asamblea.
d) Notificar los acuerdos de la asamblea general, en su caso.
e) Ejecutar, por orden de la presidencia, los trabajos que le encargue la asamblea.
f) Ser el depositario y el custodio de las actas.
g) Velar por los fondos de la entidad.
h) Llevar la contabilidad.
i) Recaudar las cuotas y entregar los correspondientes requerimientos cuando sea necesario.

3. Las funciones establecidas por las letras g, h y i del apartado 2 corresponden a la persona que ocupe la tesorería, en caso de que la entidad gestora cree esta figura.

Artículo 24. *La gerencia.*

1. La gerencia es el órgano de administración y ejecución de la entidad que ha de ejercer las funciones que le encarguen o deleguen la presidencia o la asamblea general, bajo la dirección y supervisión del presidente.

2. La designación de la persona que ocupa la gerencia debe recaer en una persona con profesionalidad y experiencia acreditadas.

3. El gerente asiste a las sesiones de la asamblea general con voz pero sin voto.

4. Corresponden a la gerencia las siguientes funciones:

a) Elaborar el presupuesto del área, la liquidación y las cuentas anuales, con la correspondiente memoria anual de actividades.
b) Aplicar el plan de actuación del área y proponer planes y programas concretos de actuación.
c) Proponer financiaciones ajenas.
d) Elaborar la propuesta de informe que debe aprobar la asamblea general relativo a la reclamación contra la liquidación de las cuotas.
e) Gestionar el cobro de las cuotas bajo la supervisión de la presidencia.
f) Proponer a la asamblea general, o al órgano colegiado de la entidad gestora que corresponda, que adopte el acuerdo necesario para solicitar al ayuntamiento el inicio de la vía de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.
g) Dirigir el personal a cargo de la entidad gestora.
h) El resto de tareas que la asamblea general o la presidencia le encomienden.

CAPÍTULO V

Financiación de las áreas de promoción económica urbana

Artículo 25. *Recursos económicos.*

Son recursos económicos de las áreas de promoción económica urbana, y que gestiona cada entidad gestora, los siguientes:

a) Las cuotas a cargo de las personas titulares del derecho de posesión sobre los locales incluidos en el ámbito del área, de acuerdo con lo establecido por la letra a del artículo 2.3. Estas cuotas deben cubrir la totalidad del gasto presupuestado en el Convenio suscrito con el ayuntamiento, así como la cantidad destinada a la reserva establecida por el artículo 9.2.c.
b) Las figuras tributarias establecidas por la legislación reguladora de las haciendas locales en los términos de la letra b del artículo 2.3.

c) Las aportaciones en especie, los créditos, las donaciones y los patrocinios, así como los ingresos obtenidos por las ventas de bienes y servicios y por las rentas y los productos de su patrimonio.

d) Las subvenciones y las ayudas públicas de las administraciones.

Artículo 26. *Liquidación y exacción de las cuotas.*

1. La obligación del pago de las cuotas nace con la publicación de la ordenanza municipal reguladora de la creación de cuotas y de la gestión aplicable para el cobro.

2. Están obligadas al pago de las cuotas todas las personas titulares del derecho de posesión sobre los locales incluidos en el área de promoción económica urbana. En caso de que haya una pluralidad de personas titulares del derecho de posesión, estas están obligadas de forma solidaria.

3. El Convenio suscrito entre la entidad gestora y el ayuntamiento debe establecer los criterios a partir de los cuales se determina la cuantía de las cuotas. El importe de las aportaciones y de las cuotas debe ser equitativo, basado en criterios objetivos y suficientes para financiar el plan de actuación durante toda la duración del área de promoción económica urbana. Las cuotas se determinan en función de los coeficientes establecidos por el artículo 7.

4. La gestión del cobro de las cuotas corresponde a la gerencia de la entidad gestora. No obstante, el Convenio puede prever que la gestión del cobro sea realizada por la hacienda municipal. En este último caso, el Convenio debe prever los gastos que este servicio supone para el ayuntamiento y los requerimientos establecidos por la normativa de protección de datos para realizar el encargo del tratamiento.

5. Contra la liquidación de las cuotas que deben abonar las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos en el área puede interponerse una reclamación ante el ayuntamiento en el plazo de quince días a contar desde la notificación de la liquidación.

Para resolver la reclamación, el ayuntamiento debe solicitar un informe preceptivo a la entidad gestora para que se pronuncie sobre los motivos de la reclamación. El ayuntamiento dispone de un plazo de tres meses para resolver las reclamaciones. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento haya dictado resolución, la reclamación se entiende desestimada.

6. Las cuotas impagadas deben ser reclamadas por la entidad gestora al deudor para que satisfaga el importe en el plazo de un mes. Esta reclamación debe realizarse previamente a la solicitud al ayuntamiento del inicio de la vía de apremio. Transcurrido dicho plazo sin que se haya liquidado la cuota, el órgano que tenga atribuida esta función según los estatutos de la entidad gestora debe acordar solicitar al ayuntamiento que inicie el procedimiento para el cobro de las cuotas impagadas por la vía de apremio, de acuerdo con la normativa de aplicación.

7. Se excluye expresamente la responsabilidad del ayuntamiento en caso de que se produzca una recaudación fallida de cuotas en la vía de apremio por la insolvencia del obligado al pago.

Artículo 27. *Presupuesto.*

1. Las entidades gestoras de las áreas de promoción económica urbana deben ajustar su actividad al presupuesto que anualmente debe aprobar la asamblea general, de acuerdo con las actuaciones anuales previstas en el plan de actuación.

2. El presupuesto debe especificar, con el grado máximo de desglose, la totalidad de los gastos y los ingresos previstos y debe incluir los costes derivados de la gestión del proceso de constitución de las áreas del organismo público local que corresponda, así como los derivados del cobro de las cuotas cuando se concierten con la hacienda local.

El presupuesto debe incluir también una reserva destinada a la compensación de incrementos imprevisibles de costes de las actuaciones proyectadas, así como la cobertura de pérdidas de ingresos derivadas del impago o el pago impuntual de las cuotas. También debe incluir los eventuales gastos de liquidación de la entidad gestora en el plazo de vigencia del Convenio.

3. Deben adjuntarse al presupuesto:

a) En el estado de gastos, una descripción analítica de las cantidades que se proyecta invertir en cada una de las actividades del área de promoción económica urbana durante el ejercicio, y en su caso, los presupuestos propuestos por los distintos proveedores de bienes y servicios.

b) En el estado de ingresos, la cuantificación de las aportaciones y de las cuotas que corresponderá abonar en el ejercicio económico a cada una de las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos en el área; el importe de las aportaciones voluntarias o donaciones que se hayan recibido; y el importe de las subvenciones y las ayudas públicas a las que se han comprometido las distintas administraciones públicas.

4. El presupuesto puede prever modificaciones de las actuaciones previstas en el plan de actuación, tanto en lo relativo al plazo de ejecución como al tipo de actuación. Estas modificaciones no pueden alterar en ningún caso el importe total presupuestado por el plan de actuación para todo el período de vigencia, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 14.

Artículo 28. *Elaboración y aprobación del presupuesto.*

1. La gerencia, de acuerdo con los criterios fijados por la presidencia, elabora anualmente el proyecto de presupuesto durante los tres últimos meses de cada ejercicio económico. El proyecto de presupuesto debe ir acompañado de los siguientes documentos:

a) La liquidación del presupuesto del ejercicio anterior.

b) Un informe de gestión que incluya, como mínimo, la aplicación de los recursos de los que dispone el área de promoción económica urbana, de los resultados prácticos de su gestión, de los problemas surgidos en la ejecución y de las propuestas de mejora que se consideren necesarias.

c) Un informe económico redactado por un auditor de cuentas y un informe sobre la gestión de los recursos humanos en caso de que el presupuesto exceda de cien mil euros.

2. Aprobado el presupuesto por la asamblea general, se hará público, en el plazo de quince días, en el sitio web del ayuntamiento y en el de la entidad gestora, si lo tiene, y debe notificarse a todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales que integran el área de promoción económica urbana.

3. Las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos en el área de promoción económica urbana pueden presentar ante el ayuntamiento una reclamación contra el presupuesto aprobado en el plazo de un mes a contar de la publicación en el sitio web del ayuntamiento.

Para resolver la reclamación, el ayuntamiento debe solicitar un informe preceptivo a la entidad gestora para que se pronuncie sobre los motivos de la reclamación. El ayuntamiento dispone de un plazo de tres meses para resolver las reclamaciones. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento haya dictado resolución, la reclamación se entiende desestimada.

CAPÍTULO VI

Extinción y reclamación de las áreas de promoción económica urbana

Artículo 29. *Extinción y liquidación.*

1. La extinción de un área de promoción económica urbana se produce por resolución o extinción del Convenio suscrito entre el ayuntamiento correspondiente y la entidad gestora por cualquiera de los motivos establecidos en el Convenio o en el ordenamiento jurídico. La extinción del área conlleva necesariamente la disolución de la entidad gestora y requiere, en cualquier caso, dar cuenta de ello al pleno del ayuntamiento.

2. No puede aprobarse la disolución de la entidad gestora mientras existan obligaciones pendientes o la entidad gestora tenga procedimientos judiciales pendientes de una sentencia firme.

3. Una vez el ayuntamiento ha acordado la disolución, la presidencia, o el órgano que determinen los estatutos de la entidad gestora, se transforma en órgano de liquidación para

atender el pago de las deudas, el cobro de los ingresos pendientes y para la distribución del remanente, en su caso, de acuerdo con los estatutos o las reglas de funcionamiento.

La distribución del remanente, en su caso, se hará entre todas las personas titulares del derecho de posesión de los locales incluidos en el área, de acuerdo con su participación calculada según lo establecido por el artículo 26.

El documento definitivo de liquidación, que debe incluir, en su caso, la distribución del remanente, debe ser aprobado por el órgano competente del ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la fecha de presentación del documento definitivo de liquidación.

4. El ayuntamiento debe comunicar a la dirección general competente en materia de comercio la extinción del área de promoción económica urbana para inscribir esta extinción en el Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña y publicarla en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

TÍTULO II

Regulación específica de las áreas de promoción económica urbana en polígonos de actividad económica

Artículo 30. *Régimen normativo.*

1. Es aplicable a las áreas de promoción económica urbana que se constituyen y desarrollan en polígonos de actividad económica, junto con lo que determina la presente ley, la regulación específica contenida en este título.

2. Las referencias que el título I hace a «local» se entenderán hechas a «nave» o «parcela sin construcción» en el caso de las áreas de promoción económica urbana que se constituyen y desarrollan en polígonos de actividad económica.

Artículo 31. *Definiciones relativas a las áreas en polígonos de actividad económica.*

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Polígono de actividad económica: toda delimitación en suelo urbano superior a 0,5 hectáreas de uno o varios municipios en que se establezca por el planeamiento urbanístico el uso industrial o el uso logístico como predominante y que figure en el Sistema de Información de Polígonos de Actividad Económica del departamento competente en materia de industria, con toda la información completa.

b) Área de promoción económica urbana en un polígono de actividad económica: zona geográfica de uno o varios municipios, previamente delimitada, integrada por naves, parcelas de servicio y parcelas sin construcción situadas dentro de su ámbito y en el que se prevé la ejecución de un plan de actuación que debe adecuarse a los fines de interés general del artículo 1.2.

c) Nave: construcción y edificación con acceso, tanto por vialidad pública como privada, en la que se ejerce una actividad económica empresarial.

También se consideran naves, a los efectos de la presente ley, aquellas en las que en el momento de la constitución del área de promoción económica urbana no se ejerce ninguna actividad económica empresarial pero que son susceptibles de que pueda desarrollarse.

La falta de adecuación de una nave a las normativas y reglamentos vigentes para el ejercicio de la actividad no limita su consideración como tal.

d) Parcela sin construcción: cualquier superficie de suelo en la que se puede construir o edificar para desarrollar una actividad económica empresarial.

e) Parcela de servicio: cualquier superficie de suelo construida con edificaciones distintas de las naves industriales destinadas a servicio del propio polígono de actividad económica.

Artículo 32. *Funciones de las entidades gestoras de las áreas de promoción económica urbana en polígonos de actividad económica.*

1. Las funciones determinadas en los planes de actuación de las áreas de promoción económica urbana no pueden sustituir o disminuir en ningún caso las competencias y los servicios municipales que presta el ayuntamiento.

2. Las funciones de las entidades gestoras de las áreas de promoción económica urbana en polígonos de actividad económica deben tener en consideración la siguiente atribución de responsabilidades:

a) Elementos privativos de titularidad privada, como los centros de producción o transformación, las zonas logísticas y de almacén, las oficinas y las zonas de servicios, que son responsabilidad de los que ejercen los derechos de posesión.

b) Elementos comunes de titularidad privada, como depuradoras, recogida selectiva de residuos, red contra incendios, viales interiores, aparcamientos privados e infraestructuras de seguridad, entre otros, que son responsabilidad de los que ejercen los derechos de posesión, en colaboración con la entidad gestora.

c) Elementos comunes de titularidad privada de empresas de servicios y suministros, tales como redes eléctricas y de comunicación, y redes de abastecimiento de agua, gas y saneamiento, que, en cuanto al mantenimiento, la reposición y la modernización, son responsabilidad de las empresas de servicios y suministros.

d) Elementos comunes de titularidad pública, como viales públicos, señalización horizontal y vertical, red de alcantarillado, red de alumbrado público, zonas verdes públicas, aparcamientos públicos, residuos urbanos que no sean responsabilidad directa del productor en función de lo que determine la normativa correspondiente, entre otros, que, en cuanto a la limpieza, el mantenimiento y la reposición, son responsabilidad de la Administración local, en colaboración con la entidad gestora, o de las entidades de conservación con quien haya establecido un acuerdo el ayuntamiento o la Administración local.

Artículo 33. *Proyecto de delimitación de las áreas de promoción económica urbana en polígonos de actividad económica.*

El proyecto para la delimitación de un área de promoción económica urbana en un polígono de actividad económica debe incluir, además de lo establecido por el artículo 6, y a título informativo, la evaluación de la recaudación anual que se hace en el ámbito delimitado de acuerdo con el impuesto de bienes inmuebles sobre solares, terrenos y naves, así como por el impuesto de actividades económicas, en relación con el conjunto de las actividades empresariales que forman parte del área del polígono.

Artículo 34. *Superficie construida ponderada de las áreas de promoción económica urbana en polígonos de actividad económica.*

1. Constituye la superficie construida ponderada total (SCPT) de un área de promoción económica urbana el sumatorio de la totalidad de las superficies construidas ponderadas de las naves (SCPN).

2. La contabilización de la superficie construida ponderada respecto a naves, parcelas y parcelas de servicios resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$SCPT = sc1 + 0{,}9\ sc2 + 0{,}7\ sc3 + 0{,}5\ sc4$$

Donde:

SCPT = superficie construida ponderada total.
sc1 = superficie construida catastral de la nave hasta 2.500 m^2.
sc2 = superficie construida catastral de la nave superior a 2.500 m2 y hasta 5.000 m^2.
sc3 = superficie construida catastral de la nave superior a 5.000 m2 y hasta 10.000 m^2.
sc4 = superficie construida catastral de la nave superior a 10.000 m^2.

3. En el caso de las áreas de promoción económica urbana delimitadas que dispongan de parcelas individualizadas de suelo disponible para la actividad económica sin edificación construida, la SCPT se calcula aplicando un coeficiente reductor del 75 % sobre la totalidad de metros cuadrados de superficie de la parcela.

En el caso de las áreas de promoción económica urbana delimitadas que dispongan de parcelas de servicios con actividad, la SCPN se calcula aplicando un coeficiente reductor del 50 % sobre la totalidad de los metros cuadrados de superficie de la parcela.

Artículo 35. *Iniciativa y aprobación del proyecto.*

1. La iniciativa para delimitar y constituir el área de promoción económica urbana en el polígono de actividad económica corresponde, indistintamente, a las personas que acrediten ser titulares de un mínimo del 25% de los derechos de posesión de naves, parcelas y parcelas de servicio en el ámbito territorial objeto del área, o a cualquier asociación empresarial territorial del ámbito del área que haya desarrollado su actividad en la zona durante un período mínimo ininterrumpido de cinco años, o al ayuntamiento del municipio en el que se quiere delimitar el área si cuenta, como mínimo, con el informe favorable de una de las organizaciones empresariales territoriales representativas de la zona afectada.

2. Para aprobar el proyecto es necesaria la participación del 50%, como mínimo, de los titulares del derecho de posesión de las naves, parcelas y parcelas de servicio, incluidos en el ámbito de área, que representen el 50%, como mínimo, de la superficie construida ponderada de la totalidad de las naves, parcelas y parcelas de servicio tal como se contabiliza en el artículo 34. El proyecto se considera aprobado si obtiene el voto favorable de la mayoría de los votos emitidos que representen, a su vez, la mayoría de la superficie construida ponderada que haya ejercido el derecho de voto.

3. Para cualquier otro ejercicio del derecho de voto o ejercicio de la representatividad en el ámbito del área de promoción económica urbana, debe tenerse en cuenta siempre el porcentaje de superficie construida ponderada correspondiente de cada titular del derecho de posesión, de acuerdo con la contabilización establecida por el artículo 34.

Artículo 36. *Registro y procedimiento de inscripción.*

1. Las áreas de promoción económica urbana constituidas en polígonos de actividad económica se inscriben en la sección específica del Registro de las áreas de promoción económica urbana de Cataluña.

2. La inscripción en el Registro corresponde a la dirección general competente en materia de inversión industrial.

3. En relación con el procedimiento de inscripción en el Registro, el plano al que se refiere el artículo 16.1.e debe incluir la delimitación geográfica del área de promoción económica urbana en formato compatible (formato shape).

Artículo 37. *Impulso y dinamización de los polígonos de actividad económica.*

1. La dirección general competente en materia de inversión industrial, en el marco de sus funciones y competencias, las diputaciones y los consejos comarcales deben ejecutar también las acciones de sensibilización, coordinación con los ayuntamientos y las entidades de gestión, impulso y dinamización de los polígonos de actividad económica y actualización del Sistema de Información de Polígonos de Actividad Económica, la evaluación y clasificación de los polígonos de actividad económica, así como todo lo que corresponda a la comercialización que permita hacer visible la capacidad industrial y logística de estos polígonos en Cataluña.

2. Por acuerdo del Gobierno, en función de los ámbitos competenciales de los distintos departamentos y para velar por el impulso y la modernización de los polígonos de actividad económica, pueden promoverse mecanismos y herramientas de actuación para atender al conjunto de las finalidades a las que se refiere el apartado 1.

3. En la actualización del Sistema de Información de Polígonos de Actividad Económica deben constar también los polígonos de actividad económica supramunicipales.

Artículo 38. *Cuotas.*

1. A los efectos de la liquidación y exacción de cuotas, estas se determinan en función de la superficie construida ponderada total (SCPT) de acuerdo con el artículo 34, por lo que el presupuesto anual presentado por la entidad gestora para que sea aprobado se divide entre el total de la SCPT, y el cociente resultante establece la cuota ordinaria final por metro cuadrado ponderado que debe aplicarse a cada nave o parcela en función de su superficie ponderada.

2. El Convenio, y de acuerdo con el artículo 12.2.d, debe fijar, entre otros, los criterios concretos de aplicación del devengo de las cuotas ordinarias con efectos sobre la titularidad

del derecho de posesión a 1 de enero de cada ejercicio; también los criterios de las cuotas extraordinarias, en su caso, que con carácter general deben aplicar el mismo sistema de cálculo, así como los ajustes necesarios de las cuotas para la modificación, durante el ejercicio, de la SCPT.

Artículo 39. *Ayudas públicas en el presupuesto de las áreas de promoción económica urbana.*

A los efectos de los polígonos de actividad económica, las especificaciones establecidas en el presupuesto por el artículo 27.3.b en relación con otros ingresos provenientes de subvenciones públicas pueden incorporar, si así se establece en el Convenio entre la entidad gestora y el ayuntamiento, una asignación proporcional y equilibrada de subvenciones en función del esfuerzo tributario que ya se realiza en el área delimitada por la comunidad empresarial según el artículo 33.

Artículo 40. *Clasificación de los polígonos de actividad económica.*

1. Los polígonos de actividad económica incluidos en el Sistema de Información de Polígonos de Actividad Económica se clasifican, de acuerdo con sus características, dotaciones de infraestructuras y servicios que se prestan, en cuatro categorías:

– Básico.
– Consolidado.
– Avanzado.
– Excelente.

2. Los polígonos de actividad económica de tipo básico son los que cumplen los requisitos y los servicios básicos establecidos por el planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización. Para optar a una clasificación diferente de la de básico es necesario que el polígono esté recepcionado definitivamente, que la impulse una entidad de gestión para la delimitación de un área de promoción económica urbana de acuerdo con la presente ley y que se cumplan niveles de servicio en el polígono de actividad económica en relación con los atributos que establece el artículo 41.

Artículo 41. *Atributos de servicio e infraestructura para la clasificación de los polígonos de actividad económica.*

1. Los atributos que se toman en consideración para clasificar los polígonos de actividad económica en las categorías establecidas por el artículo 40 se distribuyen entre los siguientes ámbitos:

a) Servicios a las empresas:

Gerencia profesionalizada.
Gestión conjunta de la energía.
Depuradora de aguas residuales e industriales.
Recogida y gestión de residuos.
Bolsa de subproductos.
Vivero de empresas, aceleradora o servicio de emprendimiento.
Centro de servicios compartidos.
Señalización homogénea y directorio de empresas.
Servicios de vigilancia y seguridad.
Porcentaje de suelo disponible para nuevas implantaciones (*versus* el porcentaje total de suelo).
Servicio de recogida de aguas pluviales y aprovechamiento para riego.
Servicio de correos y mensajería integrado.
Servicios y oficinas bancarias y financieras.

b) Servicios a las personas:

Transporte público en autobús.
Transporte público en metro.

Transporte público en ferrocarril.
Guardería.
Centro de formación para los trabajadores.
Centro de salud laboral.
Centro de ocio y gimnasio.
Aparcamiento para trabajadores.
Servicios de ocio: tiendas y restaurantes.
Condiciones de accesibilidad.

c) Infraestructuras:

Plan de movilidad.
Plan de seguridad y emergencias.
Carril bici.
Zonas verdes comunes.
Conexión ferroviaria de mercancías integrada.
Suministro de gas canalizado.
Suministro eléctrico.
Disponibilidad suficiente de suministro eléctrico para nuevas implantaciones.
Red de banda ancha de fibra óptica, punto de acceso al polígono.
Red de banda ancha de fibra óptica, punto de acceso a la parcela.
Red contra incendios.
Condiciones de accesibilidad.
Infraestructura de recarga de vehículos eléctricos.
Alumbrado público dotado con medidas de eficiencia energética.

d) Servicios logísticos:

Aparcamiento de camiones.
Gasolinera.
Báscula.
Lavado de vehículo pesado.
Inspección técnica de vehículos.
Reparación de vehículo pesado.
Accesos y viales acondicionados para vehículos de gran tonelaje.

2. Los atributos que se indican en las cuatro categorías de servicios del apartado 1 lo son a título informativo. El correspondiente desarrollo reglamentario debe detallar, para cada clasificación del polígono de actividad económica, el modo y el procedimiento de evaluación de estos atributos.

Disposición adicional primera. *Ayudas a las entidades promotoras.*

El departamento competente en materia de comercio e industria, en función de las disponibilidades presupuestarias, debe asignar en cada uno de los tres primeros ejercicios de vigencia de la presente ley una línea de ayudas para la sensibilización, el impulso, la asistencia técnica y la realización del plan de actuación para la mejora y modernización de las áreas de promoción económica urbana, destinado a las entidades que sean promotoras de las mismas.

Disposición adicional segunda. *Repositorio único de información relativa a los polígonos de actividad económica.*

El sitio web del Sistema de Polígonos de Actividad Económica, en el portal web de la Generalidad, se convierte en el repositorio único de información en relación con los polígonos de actividad económica, en lo relativo al mapa de estos polígonos, a la información agregada y a la información individualizada de cada polígono, así como en lo relativo al impulso de su comercialización, de acuerdo con lo establecido por el Pacto nacional para la industria.

Disposición adicional tercera. *Fórmulas alternativas de gestión para los polígonos de actividad económica.*

Pueden adoptarse otras fórmulas de gestión para los polígonos de actividad económica, u otros modelos de gestión público-privada de los polígonos industriales logísticos, impulsadas por el sector público de la Generalidad. Deben regularse, en cualquier caso, por su propia normativa y no les es de aplicación el título II de la presente ley.

Disposición derogatoria.

Se derogan el artículo 73.2 y la disposición final tercera de la Ley 18/2017, de 1 de agosto, de comercio, servicios y ferias.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 18/2017.*

1. Se modifican las letras i) y l) y se añade una letra, la n), al artículo 4 de la Ley 18/2017, de 1 de agosto, de comercio, servicios y ferias, que quedan redactadas del siguiente modo:

«i) Venta de productos y prestación de servicios a distancia: la actividad comercial, realizada en el marco de un sistema organizado de venta o prestación de servicios a distancia, sin presencia física simultánea del comprador del producto o adquirente de los servicios y el vendedor del producto o prestador del servicio, y en la que se utilizan tecnologías de comercio electrónico u otros medios de comunicación a distancia hasta el momento de la suscripción del contrato.»

«l) Venta o prestación de servicios fuera de establecimiento: la actividad comercial que se realiza con presencia física simultánea de la persona vendedora o prestadora de servicios y de la compradora o adquirente del producto o servicio en un lugar distinto del establecimiento de la persona vendedora o prestadora del servicio. Se incluyen en este concepto la venta domiciliaria y la que se realiza en el puesto de trabajo del comprador o adquirente, en lugares de recreo, en reuniones y en excursiones organizadas, y demás situaciones similares, aunque el vendedor no disponga de establecimiento comercial. También tienen esta consideración las ventas y las prestaciones de servicios realizadas a distancia o en el establecimiento comercial de la persona vendedora o prestadora, después de que haya habido un contacto personal entre la persona vendedora o prestadora de servicios y la persona compradora o adquirente, con presencia física simultánea en un lugar que no sea el establecimiento comercial. No son ventas fuera de establecimiento comercial la venta no sedentaria ni las ventas en ferias y mercados.»

«n) Central de compras y servicios: el operador que, disponiendo de recursos económicos y personalidad jurídica propia, tiene como objetivo desarrollar actividades y prestar servicios a las empresas independientes que, con espíritu de cooperación, se han asociado a su organización mediante una reglamentación interna para mejorar su posición competitiva en el mercado.»

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 5 de la Ley 18/2017, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La presente ley regula la actividad comercial como actividad empresarial, realizada al por mayor o al por menor, consistente en poner a disposición del mercado bienes y, en su caso, servicios complementarios, incluidos los supuestos en los que las mercancías están sometidas a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento habituales en el comercio.»

3. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 14 de la Ley 18/2017, que quedan redactados del siguiente modo:

«2. Todas estas actividades y prestaciones de servicio están sometidas tanto a las condiciones formales, de información y desistimiento que establezcan las disposiciones que traspongan al ordenamiento jurídico interno la Directiva 2011/83/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2001, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE y la Directiva

1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 85/577/CEE, del Consejo, y la Directiva 97/7/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, como a las determinaciones de la presente ley en general y específicamente del título IV.

3. Para llevar a cabo una actividad comercial o una prestación de servicios efímeras, la persona titular o la promotora, en caso de que se proyecte llevar a cabo la actividad de manera colectiva, deben presentar en cada ocasión en la ventanilla única empresarial, por los canales de comunicación que se habiliten en cada momento, una declaración responsable en la que manifiesten que la actividad se adecua a la normativa vigente en materia de comercio y en materia de seguridad de eventos de carácter público, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones que establezcan las correspondientes normativas sectoriales o los municipios. La declaración responsable debe ir dirigida a la dirección general competente en materia de comercio y al ayuntamiento del municipio en el que se haya de realizar la actividad o la prestación de servicios efímeras.»

4. Se modifica el punto tercero de la letra a) del apartado 7 del artículo 15 de la Ley 18/2017, que queda redactado del siguiente modo:

«3.ª Cesión a favor del cónyuge o pareja estable, o a favor de un familiar de hasta el segundo grado.»

5. Se modifica la condición 1.ª de la letra c) del apartado 1 del artículo 23 de la Ley 18/2017, que queda redactada del siguiente modo:

«1.ª La venta de excedentes en un espacio de un establecimiento comercial no dedicado exclusivamente a la venta de este tipo de producto solo puede llevarse a cabo si los productos que se ofrecen proceden exclusivamente del stock de la misma empresa y han formado parte del mismo durante un mínimo de nueve meses.»

6. Se añade un apartado, el 5 bis, al artículo 24 de la Ley 18/2017, con el siguiente texto:

«5 bis. En caso de que la actividad de promoción afecte a productos o servicios vendidos anteriormente en el mismo establecimiento en condiciones habituales, deber indicarse, como precio anterior a la promoción, el precio menor aplicado el mes anterior sobre productos o servicios idénticos.»

7. Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 32 de la Ley 18/2017, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. La oferta pública de venta de un determinado producto o servicio conlleva la obligación de suministrarlo al precio anunciado a todos los demandantes que lo hayan solicitado dentro del plazo de vigencia y, en su caso, cumplan las condiciones de adquisición. En ningún caso el suministro del producto o servicio puede diferirse más allá de los quince días siguientes al día en que se haya formulado la solicitud. Quedan excluidos de estas obligaciones los productos alimenticios perecederos que se encuentren en una fecha próxima a su inutilización para el consumo.»

«3. Quedan excluidos de las obligaciones establecidas por este artículo los productos incluidos y anunciados en el marco de una promoción de ventas con finalidad extintiva.»

8. Se modifica el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 18/2017, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Los ayuntamientos, por razones de orden público, convivencia o salud pública, pueden prohibir la venta de bebidas alcohólicas en las tiendas de conveniencia en horario nocturno de conformidad con lo que determina la Ley 20/1985, de 25 de julio, de prevención y asistencia en materia de sustancias que pueden generar dependencia, o la legislación que la sustituya, con la comunicación correspondiente al departamento competente en materia de comercio.»

9. Se añade un apartado, el 16 bis, al artículo 72 de la Ley 18/2017, con el siguiente texto:

«16 bis. En relación a los acontecimientos artesanos a los que se refiere el artículo 50, es infracción leve realizar actividades bajo la denominación de artesanas sin incluir productos elaborados por personas o empresas con la acreditación del carné de artesano o empresa artesana y con el distintivo de productos de artesanía.»

10. Se modifica el apartado 8 del artículo 73 de la Ley 18/2017, que queda redactado del siguiente modo:

«8. En relación con las infracciones del artículo 72.16 en materia de horarios comerciales, es infracción grave que la empresa infractora supere, dentro del área de influencia del establecimiento en cuestión, la cuota del 10% en un sector determinado de la actividad comercial.»

11. Se añaden dos letras, la f) y la g), al apartado 1 del artículo 85 de la Ley 18/2017, con el siguiente texto:

«f) Apartado 16, letra a, en caso de incumplimiento de los acuerdos establecidos por el artículo 37.3 y que puedan adoptar los ayuntamientos.
g) Apartado 17, en relación con los acontecimientos artesanos.»

12. Se modifica el apartado 2 del artículo 85 de la Ley 18/2017, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las corporaciones locales, en el ámbito de sus propias competencias, según la legislación de régimen local, pueden imponer sanciones por las infracciones graves tipificadas por el artículo 73, apartados 5, 9 y 11, si no existe una ordenanza municipal que establezca un régimen sancionador propio de estas materias.»

Disposición final segunda. *Régimen especial del municipio de Barcelona.*

1. La presente ley y las disposiciones que la desarrollan son aplicables al municipio de Barcelona, sin perjuicio del carácter prevalente de la normativa que conforma el régimen especial de este municipio.

2. En el marco del régimen especial de la ciudad de Barcelona, se reconoce a este municipio competencia y capacidad suficiente en materia de comercio y fomento de la actividad económica empresarial para desarrollar reglamentariamente la presente ley y concretar, en especial, los criterios para la planificación y la delimitación territorial de las áreas de promoción económica urbana dentro de la distribución territorial de la ciudad en distritos; las especificidades procedimentales para la aprobación de las áreas de promoción económica urbana; los criterios y las funciones que hay que ponderar en el plan de actuación, y los instrumentos de tutela necesarios sobre las entidades gestoras, para preservar el interés público.

Disposición final tercera. *Desarrollo.*

1. Se autoriza al Gobierno para que apruebe las disposiciones necesarias para la aplicación de la presente ley.

2. Por orden de la persona titular del departamento competente en materia de industria, debe establecerse la ponderación de cada uno de los servicios establecidos por el artículo 41, así como la definición de otros atributos de servicios y de infraestructura y el procedimiento para solicitar y otorgar la clasificación de cada polígono de actividad económica en una categoría concreta.

§ 11

Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8032, de 30 de diciembre de 2019
«BOE» núm. 45, de 21 de febrero de 2020
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2020-2509

[. . .]

Disposición adicional segunda. *Referencias al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas.*

Las referencias que la legislación vigente hace al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas se tienen que entender sustituidas por las correspondientes al sistema urbanístico de equipamiento comunitario de alojamiento dotacional.

[. . .]

Disposición adicional cuarta. *Inscripción del Inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, dentro del plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, tienen que enviar al Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda para su inscripción, así como su balance de situación. La falta de presentación del inventario y el balance de situación dentro del plazo mencionado impide enajenar los bienes y los derechos patrimoniales mientras no se inscriban.

[. . .]

Disposición adicional sexta. *Régimen especial aplicable a los municipios integrados en el área metropolitana de Barcelona en materia de reservas de vivienda de protección pública.*

1. Cuando el planeamiento urbanístico de los municipios integrados en el ámbito territorial del área metropolitana de Barcelona deban establecer reservas de vivienda de protección pública de conformidad con el artículo 57.3 y la disposición transitoria tercera del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, son exigibles los porcentajes mínimos del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación siguientes:

a) El 40% en suelo urbanizable delimitado.

b) El 40 % en sectores de suelo urbano no consolidado que tengan por objeto la transformación global de los usos principales hacia uso residencial. Este porcentaje puede reducirse hasta el 30 % cuando no pueda garantizarse la viabilidad económico-financiera de las actuaciones.

Estos porcentajes se pueden reducir hasta el 30% cuando no se pueda garantizar la viabilidad económico financiera de las actuaciones.

2. La mitad como mínimo de las reservas de vivienda de protección pública a que hace referencia el apartado 1 debe destinarse específicamente el régimen de alquiler.

3. El régimen especial establecido en la presente disposición es aplicable al planeamiento urbanístico general de los municipios afectados y a sus revisiones y modificaciones, así como a los planes urbanísticos derivados y sus modificaciones, que se aprueben inicialmente una vez transcurrido el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde el 31 de diciembre de 2019, fecha de entrada en vigor del presente Decreto ley.

[. . .]

Disposición transitoria tercera. *Instrumentos urbanísticos en tramitación.*

Se siguen tramitando y se aprueban definitivamente de conformidad con el régimen jurídico urbanístico anterior los instrumentos urbanísticos siguientes:

a) Los de iniciativa pública aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley, excepto con respecto a las disposiciones relativas al sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, que se aplican a los instrumentos de planeamiento urbanístico que no hayan sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de este Decreto-ley.

b) Los de iniciativa privada presentados completos ante la Administración urbanística competente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley.

[. . .]

Disposición transitoria séptima. *Planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas.*

Con relación a los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas aprobados de acuerdo con el régimen jurídico anterior a la entrada en vigor de este Decreto-ley, la obligación de emplazar el suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria sobre la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública y de mantener la titularidad del suelo a que hacen referencia los artículos 46.2.c y 46.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo no es exigible cuando las determinaciones de los planes mencionados, de acuerdo con el artículo 56.5.c de esta Ley, hayan establecido que el producto obtenido de la enajenación del suelo de cesión mencionado se destine a cumplir la obligación de costear la construcción de los equipamientos

Disposición transitoria octava. *Terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda que forman parte de una reserva de viviendas de protección pública.*

Es de aplicación el apartado 3 del artículo 46 del texto refundido de la Ley de urbanismo, añadido por este Decreto-ley, en los terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda adjudicados gratuitamente en la ejecución de una actuación urbanística efectuada antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley cuando, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, formen parte de una reserva de viviendas de protección pública, a menos que en el momento de entrada en vigor de este Decreto-ley:

a) Se haya iniciado el procedimiento para enajenarlos de conformidad con el régimen jurídico anterior.

b) Se hayan aprobado las bases o los pliegos para enajenarlos, o su aportación a una sociedad mixta o vinculada a cualquier otra forma de gestión indirecta de los servicios

públicos, y se inicie el procedimiento para enajenarlos en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición transitoria novena. *Planeamiento urbanístico no adaptado.*

1. Los terrenos que el planeamiento urbanístico no adaptado a las determinaciones de este Decreto-ley califica de sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas se integran en el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios con destino a alojamiento dotacional de titularidad pública. Con respecto a los terrenos que el planeamiento mencionado califica de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de titularidad pública, se pueden destinar al uso de alojamiento dotacional de titularidad pública de conformidad con el planeamiento urbanístico de desarrollo que se formule con esta finalidad en las circunstancias siguientes:

a) Si el planeamiento no adaptado no concreta el uso, siempre que se acredite que no hay que destinarlos a otro uso de equipamiento público.

b) Si el equipamiento de titularidad pública está construido, se puede ampliar de acuerdo con las condiciones de integración en el entorno que establezca el plan urbanístico de desarrollo para destinar la ampliación al uso de alojamiento dotacional de titularidad pública, siempre que se acredite la compatibilidad del alojamiento con el programa funcional del equipamiento existente y que no hay que ampliar este equipamiento.

2. En caso de que el planeamiento urbanístico no adaptado a este Decreto-ley califique suelo destinado a la construcción de viviendas con un régimen específico de protección oficial, será de aplicación el párrafo primero del apartado 3 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por este Decreto-ley, sin que los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o lo ejecuten, que se aprueben inicialmente a partir de que sea aplicable el sistema de determinación de los precios de venta y renta máximos que establece este Decreto-ley, queden vinculados por las determinaciones relativas a los regímenes específicos mencionados.

3. Cuando el planeamiento urbanístico no adaptado a este Decreto-ley no determina el régimen de acceso de las personas usuarias a las viviendas de protección pública, se entiende que estas pueden acceder de conformidad a cualquiera de los regímenes que se corresponden con su calificación genérica. Eso no obsta para que, mediante el planeamiento de desarrollo o la modificación del planeamiento, se puedan calificar para destinarlos específicamente al régimen de arrendamiento.

[. . .]

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entra en vigor el día siguiente al de la publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

[. . .]

§ 12

Decreto 196/2001, de 10 de julio, por el que se determina el procedimiento de designación de los alcaldes a las comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 3436, de 23 de julio de 2001
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2001-90250

De acuerdo con el apartado 3.c) del artículo 1 de la Ley 27/1979, de 19 de octubre, la Comisión de Urbanismo de Barcelona se compone, entre otros vocales, por tres alcaldes elegidos de entre y por los alcaldes de los municipios integrantes de la provincia, según el procedimiento que señale del Gobierno de la Generalidad.

Por otro lado, según prevé el apartado 3.c) del artículo 1 del Real decreto 519/1979, las comisiones de Urbanismo de Girona, Lleida y Tarragona están constituidas, entre otros vocales, por tres alcaldes elegidos también de entre y por los alcaldes integrantes de la respectiva provincia, de acuerdo con el procedimiento que señale el Gobierno de la Generalidad.

Mediante el Decreto de 26 de junio de 1979 se reguló el procedimiento de elección de los alcaldes miembros de las comisiones provinciales de Urbanismo.

Dada la existencia en Cataluña de organizaciones asociativas que ostentan la representación de intereses genéricos y comunes de las entidades locales, se considera adecuado, con el fin de favorecer la celeridad y la eficiencia de la designación, que ésta se realice a propuesta de las mencionadas organizaciones.

Visto el informe favorable de la Comisión de Gobierno Local de Cataluña;

A propuesta de la consejera de Gobernación y Relaciones Institucionales y del consejero de Política Territorial y Obras Públicas y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo único.

Los tres alcaldes que tienen que formar parte de las comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona serán designados a propuesta de las organizaciones asociativas de entidades locales de Cataluña, de acuerdo con su representatividad en cada territorio.

Disposición derogatoria.

Se deroga el Decreto de 26 de junio de 1979, de regulación de los alcaldes miembros de las comisiones provinciales de Urbanismo (DOGC núm. 25, de 16.7.1979).

§ 13

Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4432, de 22 de julio de 2005
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2005-90027

La Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, promueve una serie de instrumentos de planificación territorial para el logro de sus objetivos y, en concreto, prevé cuatro figuras de planeamiento: el Plan territorial general de Cataluña, los planes territoriales parciales, los planes territoriales sectoriales y los planes directores territoriales.

La Ley 24/2001, de 31 de diciembre, de reconocimiento de L'Alt Pirineu y Aran como área funcional de planificación, mediante la modificación del artículo 2.2 de la Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan territorial general de Cataluña, establece como ámbitos de aplicación de los planes territoriales parciales de Cataluña el ámbito Metropolitano, el ámbito de las Comarcas de Girona, el ámbito de El Camp de Tarragona, el ámbito de Les Terres de l'Ebre, el ámbito de Poniente, el ámbito de las Comarcas Centrales y el ámbito de L'Alt Pirineu y Aran.

El artículo 14 de la Ley 23/1983 determina que el procedimiento de elaboración y tramitación de los planes territoriales parciales debe establecerse mediante reglamento. En el momento actual, este requisito se cumple para los ámbitos Metropolitano, de Poniente, de L'Alt Pirineu y Aran y de Les Terres de l'Ebre mientras que el resto de ámbitos se encuentran, aún, faltos de reglamento de elaboración. Concretamente, la planificación territorial del ámbito Metropolitano se encuentra regulada por el Decreto 177/1987, de 19 de mayo, por el que se desarrollan la planificación y la coordinación de ámbito regional previstas en la Ley 7/1987, de 4 de abril; un decreto que ha sido modificado en diversas ocasiones. La planificación de los ámbitos de Poniente y de L'Alt Pirineu y Aran se encuentra regulada por el Decreto 201/2001, de 10 de julio, sobre el proceso de elaboración y tramitación del Plan territorial parcial de La Plana de Lleida, L'Alt Pirineu y Era Val d'Aran. Finalmente, el Reglamento de elaboración del Plan territorial parcial de Les Terres de l'Ebre fue aprobado por el Decreto 345/1995, de 28 de diciembre, sobre el proceso de elaboración y tramitación del Plan territorial parcial de Les Terres de l'Ebre.

El renovado impulso que el Gobierno ha dado al planeamiento territorial con la creación del Programa de planeamiento territorial adscrito a la Secretaría para la Planificación Territorial y la necesidad de regular y homogeneizar determinados aspectos no incluidos en las disposiciones citadas hacen conveniente la aprobación de un nuevo reglamento de carácter general.

Por otro lado, a pesar de que la Ley 23/1983 contempla la posibilidad de que los planes territoriales parciales puedan ser elaborados por los entes locales de la zona afectada, hasta

el momento presente ni los entes locales ni el Gobierno han hecho uso de esta alternativa. Al contrario, los acuerdos de Gobierno de 22 de enero y 19 de marzo de 2002 encomendaron la elaboración del Plan territorial parcial de las Comarcas de Girona, del Plan territorial parcial de El Camp de Tarragona y del Plan territorial parcial de las Comarcas Centrales al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas. También los reglamentos de los planes territoriales parciales de Poniente, L'Alt Pirineu y Aran y el de Les Terres de l'Ebre prevén su elaboración por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas. Y el Reglamento del Plan territorial parcial del ámbito Metropolitano determina que corresponde su elaboración al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas mediante la Comisión de Ordenación Territorial Metropolitana.

A pesar de esta situación, y sin perjuicio de lo que prevén los acuerdos y disposiciones citados, el presente Decreto establece el procedimiento a seguir para la aprobación de los planes como lo dispone la Ley 23/1983, es decir, previendo que el ejercicio de esta competencia puede corresponder, indistintamente, a la administración autonómica o a las entidades locales.

Así mismo, es voluntad del Gobierno que el proceso de planificación se produzca con la máxima participación del conjunto de agentes socioeconómicos y de la ciudadanía en general. Teniendo en cuenta esta voluntad, el presente Decreto prevé una muy amplia participación institucional y social en diferentes momentos de la elaboración de los planes, tanto antes de su aprobación inicial como con posterioridad a ésta.

Por otro lado y de acuerdo con la legislación emanada de la Unión Europea, este Decreto tiene en cuenta que en el proceso de elaboración y tramitación de los planes territoriales parciales es necesario incorporar la evaluación ambiental establecida en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en los términos establecidos en ésta.

A propuesta del consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales, que consta como anexo al presente Decreto.

ANEXO

Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este Reglamento es regular el procedimiento para la elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales previstos en la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, así como de sus modificaciones o adaptaciones.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El procedimiento regulado en este Reglamento es de aplicación a los planes territoriales parciales que se elaboren y se tramiten por la Administración de la Generalidad o por las entidades locales.

Artículo 3. *Ámbitos territoriales de los planes territoriales parciales.*

Los ámbitos territoriales de los planes territoriales parciales son los fijados por el artículo 2.2 de la Ley 1/1995, de 16 de marzo, en la redacción dada por la Ley 24/2001, de 31 de diciembre, que prevén los siguientes:

a) El ámbito Metropolitano que comprende las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Llobregat, El Barcelonès, El Garraf, El Maresme, El Vallès Occidental y El Vallès Oriental.
b) El ámbito de las Comarcas de Girona que comprende las comarcas de L'Alt Empordà, El Baix Empordà, La Garrotxa, El Gironès, El Pla de l'Estany, El Ripollès y La Selva.
c) El ámbito de El Camp de Tarragona que comprende las comarcas de L'Alt Camp, El Baix Camp, El Baix Penedès, La Conca de Barberà, El Priorat y El Tarragonès.
d) El ámbito de Les Terres de l'Ebre que comprende las comarcas de El Baix Ebre, El Montsià, La Ribera d'Ebre y La Terra Alta.
e) El ámbito de Poniente que comprende las comarcas de Les Garrigues, La Noguera, El Pla d'Urgell, La Segarra, El Segrià y L'Urgell.
f) El ámbito de las Comarcas Centrales que comprende las comarcas de L'Anoia, El Bages, El Berguedà, Osona y El Solsonès.
g) El ámbito de L'Alt Pirineu y Aran que comprende las comarcas de L'Alta Ribagorça, L'Alt Urgell, La Cerdanya, El Pallars Jussà, El Pallars Sobirà y Era Val d'Aran.

Artículo 4. *Documentación de los planes territoriales parciales.*

Las determinaciones de los planes territoriales parciales deben concretarse en los documentos detallados en el artículo 13.2 de la Ley 23/1983. Así mismo, los planes deben incorporar un informe medioambiental, en los términos del artículo 5 de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001.

Artículo 5. *Análisis ambiental.*

De acuerdo con la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, los planes territoriales deben someterse a análisis ambiental de acuerdo con el procedimiento siguiente:

El informe medioambiental, con el contenido establecido en el artículo 5 de la Directiva citada, debe integrarse en los documentos que incorporan el anteproyecto de plan y debe someterse a los trámites de informe, audiencia e información pública señalados en los artículos 9 y 10 de este Reglamento.
La evaluación medioambiental del Plan debe efectuarse conjuntamente con el departamento competente en materia de medio ambiente desde el inicio de su elaboración. El proceso de evaluación medioambiental se mantendrá a lo largo de toda la tramitación del Plan.

Artículo 6. *Medios para la consulta y audiencia.*

Los trámites de consulta y audiencia previstos en este Decreto se pueden efectuar mediante el envío de la documentación que integra el Plan en soporte magnético.

CAPÍTULO II

Procedimiento de elaboración de los planes territoriales parciales

Artículo 7. *Acuerdo de formulación del Plan.*

7.1 Corresponde al Gobierno adoptar el acuerdo de formulación de los planes territoriales parciales, de sus modificaciones y de sus adaptaciones al Plan territorial general.
7.2 El Gobierno puede adoptar el acuerdo de formulación a iniciativa del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o a iniciativa de los entes locales.
7.3 Para que los municipios puedan ejercer esta iniciativa es necesario como mínimo el acuerdo de los ayuntamientos de dos tercios de los municipios afectados y que estos representen los dos tercios de la población del ámbito concernido.

7.4 En el caso de que la iniciativa provenga de una comarca, si el ámbito territorial del Plan territorial parcial es superior al territorio de la comarca, el Gobierno, previamente a adoptar el acuerdo de formulación previsto en el apartado 1 de este artículo, debe requerir al resto de comarcas incluidas en el ámbito del Plan territorial para que manifiesten su acuerdo unánime a la formulación de este Plan. Si este acuerdo no se produce, el Gobierno no tomará en consideración la iniciativa.

7.5 Los entes locales supracomarcales pueden ejercer la iniciativa cuando su ámbito territorial coincida con el del Plan territorial parcial.

Artículo 8. *Desarrollo de los trabajos de elaboración del Plan.*

8.1 El desarrollo de los trabajos necesarios para la elaboración de los planes territoriales parciales se hace por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, en el caso de que este haya ejercido la iniciativa prevista en el artículo 7.2.

8.2 En el caso de iniciativa municipal, para la elaboración de los planes territoriales parciales se promoverá la constitución de una mancomunidad o una comunidad de los municipios de todo el ámbito territorial del Plan.

8.3 En el caso de que la iniciativa provenga de una comarca, corresponde a esta elaborar los planes territoriales parciales si su ámbito territorial coincide con el de la comarca. En el caso de que el ámbito territorial no sea coincidente y se haya producido el acuerdo unánime regulado en el artículo 7.4, el Gobierno debe determinar el organismo que debe elaborar el Plan.

8.4 En el caso de que la iniciativa provenga de una entidad local supracomarcal, corresponde a esta la elaboración del Plan territorial parcial.

Artículo 9. *Elaboración del anteproyecto de plan.*

9.1 Para cada uno de los planes territoriales parciales, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o la entidad local u organismo que corresponda de acuerdo con el artículo 8 debe elaborar un anteproyecto de plan, directamente o mediante encargo o colaboración con otras instituciones. Este anteproyecto debe contener, a un nivel de concreción adecuado para su posterior debate público, los documentos a los que se refiere el artículo 4.

9.2 En el proceso de elaboración del anteproyecto, deben consultarse los departamentos de la Generalidad, los entes locales, las instituciones y consorcios de desarrollo territorial y las entidades y organizaciones vinculadas profesionalmente o socialmente al territorio. Así mismo, se pueden promover debates públicos y reuniones de trabajo en que se facilite la expresión de ideas, propuestas y objetivos con relación a los planes.

9.3 Una vez elaborado, el anteproyecto de plan debe presentarse, para su conocimiento, a la Comisión de Coordinación de la Política Territorial, y a continuación, el consejero o la consejera de Política Territorial y Obras Públicas o el órgano que corresponda de acuerdo con el artículo 8 debe resolver el inicio del proceso de participación.

Artículo 10. *Proceso de participación.*

10.1 El anteproyecto de plan debe someterse a la consideración de los entes locales, de los departamentos de la Generalidad y, si procede, de la Administración del Estado, para que puedan expresar sus observaciones, sugerencias y propuestas por un período no inferior a dos meses. También debe someterse a la consideración de los órganos de consulta y asesoramiento del Gobierno de la Generalidad, de las corporaciones, asociaciones y entidades interesadas en el desarrollo del territorio y, en el caso de los planes correspondientes a sus ámbitos territoriales respectivos, del Instituto para el Desarrollo y la Promoción de L'Alt Pirineu y Aran, del Instituto para el Desarrollo de las Comarcas del Ebro y del Consorcio de El Camp de Tarragona y su área de influencia.

10.2 Simultáneamente y con la misma finalidad, el anteproyecto debe someterse a información pública por un período no inferior a dos meses, mediante anuncio publicado en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de circulación habitual en el ámbito territorial del Plan. El anuncio debe indicar expresamente el lugar y los medios adecuados para poder ejercer correctamente los derechos de consulta e información.

10.3 Además de la participación por los medios previstos en los apartados anteriores, pueden promoverse las sesiones de explicación y de trabajo que se consideren adecuadas para la difusión y mejora del anteproyecto.

Artículo 11. *Elaboración del proyecto de plan.*

Una vez finalizado el proceso de participación previsto en el artículo anterior, deben valorarse las observaciones, sugerencias, elementos adicionales y propuestas presentadas y debe elaborarse el proyecto de plan territorial parcial, con la introducción en el anteproyecto de las modificaciones que se considera necesario incorporar.

CAPÍTULO III

Procedimiento de aprobación de los planes territoriales parciales

Artículo 12. *Aprobación inicial.*

La aprobación inicial de los proyectos de planes territoriales parciales corresponde al consejero o a la consejera de Política Territorial y Obras Públicas, en el caso de planes elaborados por la Administración de la Generalidad, o al órgano competente de la entidad local u organismo que lo tramite.

Artículo 13. *Consulta, informe, audiencia e información pública.*

13.1 Del proyecto aprobado inicialmente debe darse audiencia a los departamentos de la Generalidad y a los entes locales del ámbito territorial del Plan por un período de un mes. Simultáneamente, también debe someterse a la consideración de las corporaciones, asociaciones y entidades interesadas en el desarrollo del territorio y, en el caso de los planes correspondientes a sus ámbitos, del Instituto para el Desarrollo y la Promoción de L'Alt Pirineu y Aran, del Instituto para el Desarrollo de las Comarcas del Ebro y del Consorcio de El Camp de Tarragona y su área de influencia, para que durante el período de un mes comuniquen lo que consideren oportuno respecto al proyecto de plan con relación a su ámbito de funciones y competencias.

13.2 Así mismo, el proyecto aprobado inicialmente debe someterse a audiencia, si procede, de la Administración del Estado en los términos y con los efectos que establece la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo.

13.3 De manera simultánea, el proyecto de plan debe someterse a información pública por un período de un mes, en la forma establecida en el artículo 10.2, a fin de que durante este plazo puedan presentarse las alegaciones que se consideren oportunas.

Artículo 14. *Aprobación provisional.*

14.1 Finalizado el trámite de audiencia e información pública, deben valorarse los escritos y alegaciones presentadas y, si procede, deben introducirse las enmiendas necesarias al proyecto el cual debe ser aprobado provisionalmente por el consejero o la consejera de Política Territorial y Obras Públicas en el caso de planes elaborados por la Administración de la Generalidad, o por el órgano competente de la entidad local u organismo que lo tramite.

14.2 En este último caso, el órgano que lo haya aprobado provisionalmente debe enviar el expediente completo del proyecto de plan al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas para que este emita el informe que prevé el artículo siguiente.

Artículo 15. *Aprobación definitiva.*

15.1 La aprobación definitiva de los planes territoriales parciales corresponde al Gobierno de la Generalidad de Cataluña, a propuesta del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o de la entidad local u organismo que ha llevado a cabo los trabajos de elaboración, visto el dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 14.3 de la Ley 23/1983.

15.2 En el caso de que la elaboración del Plan territorial no se haya hecho por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, previamente a la aprobación definitiva y al dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas elaborará, en el plazo de tres meses contado desde la recepción del expediente completo del proyecto de plan, un informe en el que se analizarán los diferentes apartados del proyecto y se propondrán, si procede, las modificaciones que se consideren oportunas.

15.3 Con relación a las modificaciones propuestas, se abrirá un período de consultas con las entidades que lo hayan elaborado para valorar su incorporación al proyecto definitivo.

Artículo 16. *Publicación del Plan.*

16.1 El acuerdo de aprobación y la normativa del Plan deben ser publicados mediante edicto en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

16.2 El edicto debe indicar expresamente el lugar y los medios adecuados para poder ejercer correctamente los derechos de consulta e información del Plan definitivamente aprobado.

CAPÍTULO IV

Modificación y/o adaptación de los planes territoriales parciales

Artículo 17. *Procedimiento.*

17.1 Corresponde al Gobierno adoptar el acuerdo de formulación de la modificación o de la adaptación del Plan, a propuesta del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o a iniciativa de las entidades locales en los términos establecidos en el artículo 7.

17.2 Para la modificación de los planes territoriales parciales es necesario seguir los mismos trámites que para su elaboración.

17.3 Para la adaptación de los planes territoriales parciales a las determinaciones del Plan territorial general de Cataluña o a los planes territoriales sectoriales definitivamente aprobados, o a los que están contenidos en otros documentos, instrumentos o figuras de planificación definitivamente aprobados, que hayan estado sujetos a participación pública según el procedimiento establecido en la normativa sectorial que los regule, es necesario seguir los trámites previstos en los artículos 12, 13 y 14 de este Reglamento, previamente a su aprobación definitiva por el Gobierno.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

El procedimiento para la elaboración y la tramitación del Plan territorial parcial del ámbito Metropolitano es el establecido en el Decreto 177/1987, de 19 de mayo, por el que se desarrollan la planificación y la coordinación de ámbito regional previstas en la Ley 7/1987, de 4 de abril.

Segunda.

Es de aplicación lo establecido en los artículos 4 y 5 y en la disposición transitoria al procedimiento de elaboración y tramitación del Plan territorial parcial del ámbito Metropolitano.

Tercera.

Los planes directores territoriales, cuyo contenido sea asimilable al de un plan territorial parcial, deben elaborarse y tramitarse de acuerdo con las disposiciones establecidas en este Decreto con la especificidad siguiente que deriva de la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas: el acuerdo de formulación debe ser adoptado por el consejero o la consejera de Política Territorial y Obras Públicas y debe determinar, como

mínimo, el ámbito territorial, los aspectos que debe desarrollar y la unidad orgánica responsable de su tramitación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En los planes territoriales parciales cuya elaboración se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, la evaluación medioambiental se efectuará a partir del informe medioambiental contenido en el anteproyecto y se mantendrá a lo largo de toda la tramitación del Plan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Se deroga el Decreto 345/1995, de 28 de diciembre, sobre el proceso de elaboración y tramitación del Plan territorial parcial de Les Terres de l'Ebre; y el Decreto 201/2001, de 10 de julio, sobre el proceso de elaboración y tramitación del Plan territorial parcial de La Plana de Lleida, L'Alt Pirineu y Aran; así como todas aquellas otras disposiciones de rango igual o inferior que contravengan lo establecido en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe continuar, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales que le han sido encomendados mediante los acuerdos de Gobierno de 22 de enero de 2002, referente al Plan territorial parcial de las Comarcas Centrales, de 19 de marzo de 2002, referentes a los planes territoriales parciales de las Comarcas de Girona y de El Camp de Tarragona; el Decreto 177/1987, de 19 de mayo, referente al ámbito Metropolitano y el Decreto 201/2001, de 10 de julio, referente al Plan territorial parcial de La Plana de Lleida, L'Alt Pirineu y Era Val d'Aran, desdoblado por razón de la Ley 24/2001, de 31 de diciembre, de reconocimiento de L'Alt Pirineu y Aran como área funcional de planificación.

Segunda.

Si transcurridos dos años desde la entrada en vigor de este Decreto el consejero o la consejera de Política Territorial y Obras Públicas no ha aprobado inicialmente los planes territoriales parciales del ámbito de las Comarcas de Girona, de El Camp de Tarragona, de Poniente, de las Comarcas Centrales y de L'Alt Pirineu y Aran, los entes locales pueden ejercer la iniciativa regulada en el artículo 7 y elaborar y tramitar estos planes siguiendo lo establecido en este Reglamento.

Tercera.

Transcurridos dos años desde el acuerdo del Gobierno, adoptado posteriormente a la entrada en vigor de este Decreto, por el que se acuerde la formulación de un plan territorial parcial a iniciativa del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o de las entidades locales sin que se haya procedido a su aprobación inicial, se entiende caducado el procedimiento y se puede ejercer nuevamente la iniciativa regulada en el artículo 7.

§ 14

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4682, de 24 de julio de 2006
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: DOGC-f-2006-90052

La disposición final novena del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, determina que el Gobierno, en el plazo de dieciocho meses a contar des de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local, debe aprobar un reglamento que desarrolle íntegramente la Ley de urbanismo.

A fin de desarrollar la citada ley, este Decreto tiene por objeto aprobar el Reglamento de la Ley de urbanismo, el cual se estructura con una sistemática muy similar a la de la propia Ley. Este reglamento, con el fin de evitar una reiteración innecesaria de disposiciones con el mismo contenido, desarrolla aquellos preceptos de la Ley que lo requieren, teniendo en cuenta que en muchos casos este desarrollo resulta innecesario dado el grado de detalle con que la Ley de urbanismo regula determinadas materias.

El Título preliminar se centra en el desarrollo de los principios generales que rigen la acción pública urbanística, con especial referencia al principio de desarrollo urbanístico sostenible, configurado ya en la Ley como pieza clave de la actuación de los poderes públicos sobre el territorio. Este Título preliminar desarrolla también las directrices para el planeamiento urbanístico, regulando la articulación necesaria con la planificación hidrológica en cuanto a la preservación frente a los riesgos de inundación, así como los criterios a aplicar en ausencia de la referida planificación.

El desarrollo de la regulación legal sobre la administración urbanística constituye el objeto del Título primero, en el cual se presta especial atención a la caracterización de aquellas administraciones y entes dependientes de éstas que pueden ejercer las funciones propias de la administración actuante.

El Título segundo está dedicado a la regulación de los derechos de información y participación de los ciudadanos en la actividad urbanística, y en él se desarrollan cuestiones tan significativas como los efectos de los certificados de aprovechamiento urbanístico, la participación ciudadana y la información pública de los instrumentos urbanísticos, así como el régimen de publicidad de los convenios.

La regulación de los criterios de clasificación en las diferentes categorías de suelo es bastante detallada en la Ley de urbanismo, como no podía ser de otra manera dada la naturaleza de esta materia. Eso no impide que en el Título tercero se afronte el desarrollo reglamentario de algunos aspectos relativos al régimen jurídico del suelo, necesario para la correcta aplicación de la Ley. Así sucede con el régimen urbanístico del subsuelo o el de los

sistemas urbanísticos, respecto al cual se regulan los casos en que se admite su compatibilidad con la de otras calificaciones. Se contempla, también, la posible adquisición de los sistemas mediante su vinculación a sectores de planeamiento derivado o polígonos de actuación urbanística, en base a las necesidades de conexión de estos ámbitos a infraestructuras o redes de servicio, en aquellos casos en que no procede incluir en ellos, a todos los efectos, los referidos sistemas debido a la clasificación que les corresponde de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley de urbanismo.

Se efectúa igualmente en este Título una sistematización de los derechos y deberes de las personas propietarias en las diferentes categorías de suelo, del todo conveniente dada la importancia de la materia, y se procede al desarrollo de la remisión que hace la Ley de urbanismo para la concreción de los supuestos en que es de aplicación el deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado. Este desarrollo se sitúa sistemáticamente en el Título dedicado al régimen urbanístico del suelo, y tiene carácter preceptivo para la concreción, por parte del planeamiento general, de los casos en que es de aplicación el referido deber de cesión, sin perjuicio, obviamente, de la aplicabilidad directa de estos criterios en caso de planeamiento no adaptado a la Ley de urbanismo.

En cuanto al suelo no urbanizable, el Reglamento desarrolla las características de las diferentes modalidades de usos y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, con la experiencia de más de dos años de aplicación de la regulación establecida al respeto en el anterior Reglamento parcial de la Ley de urbanismo, al tiempo que se introducen algunas especificaciones en los procedimientos de autorización, estableciendo, además, en el título dedicado a planeamiento urbanístico, unos umbrales mínimos a efectos de determinar el procedimiento aplicable en el caso de nuevas construcciones propias de actividades agrícolas o ganaderas.

El Título cuarto está dedicado al desarrollo de las determinaciones, contenido y documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, al objeto de completar y sistematizar las previsiones contenidas en la Ley de urbanismo. Así, se establecen en primer lugar las precisiones necesarias respeto al alcance de las determinaciones establecidas por los planes directores urbanísticos, especialmente en lo relativo a su articulación con el planeamiento general de carácter municipal. Tanto para los referidos planes directores urbanísticos como para los demás instrumentos de planeamiento general se confirma su función programadora de las actuaciones que se tienen que producir sobre el territorio, siendo significativa en este sentido la previsión relativa a la posibilidad de que se establezcan condiciones temporales para el desarrollo y ejecución del suelo urbanizable, vinculadas al grado de ejecución de anteriores planeamientos y a la dimensión de las actuaciones en relación a las características urbanísticas de los municipios.

Este Título cuarto también presta una atención específica al contenido de la documentación ambiental que, por prescripción legal, tienen que incorporar los instrumentos de planeamiento, estableciendo el alcance de su contenido y determinaciones en congruencia con las características de cada uno de ellos.

El Reglamento también introduce las precisiones necesarias para facilitar la determinación, por parte del planeamiento general, de las reservas de techo con destino a vivienda protegida y asequible establecidas por la Ley de urbanismo. Con este objeto, el Reglamento desarrolla el contenido de la memoria social, que debe permitir evaluar las necesidades sociales de acceso a la vivienda y justificar las determinaciones que el planeamiento general establezca en esta materia. Corresponde también a la memoria social evaluar el impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren atención específica. En relación a la tramitación de los planes urbanísticos, se desarrollan, entre otros aspectos, el régimen de suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos y de concesión de licencias, los casos en que la introducción de cambios durante la tramitación requiere un nuevo trámite de información pública, se concreta el procedimiento de evaluación ambiental de aquellas figuras de planeamiento que están sometidas a esta evaluación y se distinguen la revisión y la modificación de los planes urbanísticos, así como las particularidades de las modificaciones en determinados casos.

Este Título se ocupa, finalmente, de los efectos de las determinaciones del planeamiento sobre las construcciones y usos existentes, con especial atención a aquellas cuestiones de

aplicación más compleja, como las obras autorizables en las edificaciones disconformes que no estén en situación de fuera de ordenación, así como las determinaciones que corresponde adoptar al planeamiento con este objeto, regulando también los supuestos de usos fuera de ordenación y las medidas a adoptar para su cese.

El Título quinto se refiere a la gestión urbanística, materia en la que, tradicionalmente, ha sido más significativa la tarea de desarrollo reglamentario de los diversos textos legales en materia urbanística, sin duda debido a su gran complejidad técnica. Así se puede constatar sobre todo en materia de reparcelación, partiendo de una amplia tradición reglamentaria, que se inicia con el seminal Reglamento de Reparcelaciones de 1966, aprobado por el Decreto 1006/1966, de 7 de abril, en la que constituye un hito decisivo el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y que en el derecho catalán dispone también de una tradición consolidada, representada por algunas previsiones del Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña, aprobado por el Decreto 146/1984, de 10 de abril, y el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística, aprobado por el Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, debidamente articulado con la legislación aplicable en materia hipotecaria y, finalmente, por las previsiones contenidas en el Reglamento parcial de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 287/2003, de 4 de noviembre. De todo este conjunto normativo es deudor este Título quinto, sin perjuicio, obviamente, de su adecuación a las previsiones del Texto refundido de la Ley de urbanismo y del necesario desarrollo, también, de los nuevos instrumentos configurados por la legislación catalana vigente.

Se pueden destacar, en este sentido, previsiones como la regulación detallada del derecho de realojamiento y las condiciones que garanticen su efectivo ejercicio por parte de los afectados, o los supuestos en que procede el cambio de modalidad dentro del sistema de reparcelación. En la regulación de la reparcelación, que de acuerdo con la Ley de urbanismo aparece configurada como el eje central alrededor del cual se estructuran las diversas modalidades de ejecución, excepto el sistema de expropiación, se pueden destacar, entre otros aspectos, la concreción de los derechos de las personas propietarias en suelo urbano ya edificado, que necesariamente tiene que tener en cuenta las previsiones de la legislación aplicable sobre valoraciones. Se establecen también las diferentes formas en que se puede producir la participación de las personas propietarias en las diversas modalidades, y se regula como las indicadas personas pueden comprometer su participación en la ejecución, así como la aplicabilidad de la expropiación para los casos de falta de participación, expropiación que, de acuerdo con la Ley de urbanismo, ha dejado de tener carácter preceptivo, incluso en los casos de falta de incorporación a las juntas de compensación en la modalidad de compensación básica. Se regula también, de forma específica, la cesión de fincas en pago de los gastos de urbanización.

En el desarrollo de las diversas modalidades del sistema de reparcelación, es preciso hacer mención a las previsiones establecidas para la aplicación de la modalidad de compensación por concertación, que puede permitir, por medio de la concertación de la gestión urbanística integrada, una mayor agilidad en los procesos de ejecución urbanística llevados a cabo por las personas propietarias, sin que esta mayor eficiencia vaya en detrimento de las garantías del resto de personas propietarias del ámbito. La concesión de la gestión urbanística integrada aparece, igualmente, como un instrumento adecuado para mejorar la eficacia de los procesos de gestión urbanística en aquellos casos en que ésta se lleve a cabo por parte de la iniciativa pública, a través de la modalidad de cooperación.

Por otra parte, el Reglamento contiene una regulación detallada de las entidades urbanísticas colaboradoras, adaptada a las disposiciones legales sobre gestión urbanística, y en la que se introducen las previsiones adecuadas para agilizar su proceso de constitución e inscripción en el registro correspondiente. Se confirma y facilita la posibilidad de crear entidades urbanísticas provisionales y se crean las juntas de concertación como una nueva figura de entidad urbanística en los supuestos de compensación por concertación.

Finalmente, dentro del Título quinto se desarrollan los supuestos de expropiación por razón de urbanismo, respecto a los cuales se pueden destacar las previsiones sobre gestión de la expropiación por personas concesionarias o el procedimiento a seguir para la liberación de expropiaciones. También se contiene en este Título la regulación de los supuestos de

ocupación directa y de la situación jurídica de las personas titulares de derechos afectados por estos procedimientos.

El Título sexto tiene por objeto desarrollar los instrumentos de la política de suelo y de vivienda, y en él se incorpora y adecua gran parte de la regulación ya establecida en el Reglamento parcial de la Ley de urbanismo, y se desarrolla el régimen del patrimonio municipal del suelo y el destino de los bienes y recursos económicos que lo integran.

La intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo es el objeto del Título séptimo y en él se desarrollan, entre otras cuestiones, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, las órdenes de ejecución y los procedimientos de declaración de ruina de los edificios.

En cuanto a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, se incorporan en el Título octavo, debidamente adecuadas, las previsiones del Reglamento parcial tanto en el ámbito de la restauración de la legalidad como en el sancionador, se regula el régimen de medidas provisionales y el procedimiento de restauración y se determina también el régimen de intervención de las administraciones competentes, respeto el cual se pueden destacar los casos, referidos al suelo no urbanizable, en que el ejercicio de las potestades atribuidas a la Generalidad en esta materia se puede producir directamente, como consecuencia del régimen específico de las actuaciones en esta categoría de suelo, sometidas a un procedimiento autorizatorio con intervención autonómica y local.

Las disposiciones adicionales establecen los plazos para hacer efectiva la consulta telemática de los instrumentos de planeamiento, regulan la emisión de informes de los organismos sectoriales competentes y prevén la utilización de la cartografía oficial en Cataluña en la elaboración de los planos de los diferentes instrumentos urbanísticos. También se incorpora una disposición adicional que establece que la formulación de un plan de ordenación urbanística municipal en el caso de municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo no se considera revisión anticipada. Las disposiciones transitorias regulan aquellos aspectos de necesaria consideración como consecuencia de la entrada en vigor del Reglamento, entre los cuales se pueden destacar la aplicación de las directrices de protección frente a los riesgos de inundación en los casos de planeamiento no adaptado o de falta de instrumento de planificación hidráulica aprobado, el régimen aplicable a las edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable que no se adecuen al régimen de usos y construcciones admitidos en esta clase de suelo, la operatividad de las reservas de vivienda protegida y asequible en el marco de planeamiento general no adaptado, la posibilidad de introducir previsiones temporales en el proceso de formulación y ejecución del planeamiento derivado en suelo urbanizable, y otros aspectos relativos a la evaluación ambiental de planes urbanísticos.

Por todo eso, de conformidad con el dictamen de 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 Reglamento de la Ley de urbanismo, que consta en el anexo de este Decreto.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. Asimismo quedan derogados todos los preceptos vigentes contenidos en el Decreto 308/1982, de 26 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística; en el Decreto 146/1984, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña, y en el Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogadas todas aquellas otras disposiciones, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en este Reglamento.

Disposición final primera.

A partir de la entrada en vigor de este Reglamento no son aplicables en Cataluña las siguientes normas:

a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por el Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por el Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
c) El Real decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.
d) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
e) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
f) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Disposición final segunda.

Este Decreto entrará en vigor el día 1 de septiembre de 2006.

ANEXO

Reglamento de la Ley de Urbanismo

TÍTULO PRELIMINAR

Del objeto y de los principios generales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del reglamento.*

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, que regula el urbanismo en el territorio de Cataluña.

Artículo 2. *Principios generales de la actuación urbanística.*

Los principios que informan y presiden la actuación urbanística son los siguientes:

a) El de ordenación y uso del suelo y del subsuelo de conformidad con el principio de desarrollo urbanístico sostenible.
b) El de ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad con sujeción 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.
c) El de inexistencia de derecho a exigir indemnización por la ordenación urbanística del suelo y las construcciones, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones y por la Ley de urbanismo.
d) El de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

e) El de reparto equitativo, en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico entre todas las personas propietarias afectadas, en proporción a sus aportaciones.

f) El de publicidad y participación de los ciudadanos y ciudadanas en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos.

Artículo 3. *Concepto de desarrollo urbanístico sostenible.*

El ejercicio de las competencias urbanísticas y, en particular, de la potestad de planeamiento, se rige por el principio de desarrollo urbanístico sostenible definido en el artículo 3 de la Ley de urbanismo, el cual tiene como objetivo la utilización racional del territorio, en orden a garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, y comporta conjugar las siguientes finalidades:

a) La utilización del suelo atendiendo a su naturaleza de recurso natural no renovable, lo que comporta la configuración de modelos de ocupación del suelo que:

1.º Favorezcan la compactación urbana, eviten la dispersión de la urbanización y las edificaciones en el territorio mediante la previsión de los crecimientos en continuidad con el tejido urbano existente, y consideren la conservación, la rehabilitación y la recuperación de las tramas urbanas y del parque inmobiliario.

2.º Fomenten la implantación de sistemas de transporte colectivo y la movilidad sostenible en general.

3.º Favorezcan la preservación y mejora de los sistemas de vida tradicionales en las áreas rurales, y comporten una gestión adecuada del suelo no urbanizable y, particularmente del suelo agrario, que reconozca sus funciones productivas, territoriales y paisajísticas.

4.º Favorezcan la preservación y consolidación de la identidad del territorio.

5.º Consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente.

b) La atención a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, la previsión y modernización de las infraestructuras, la mejora de los equipamientos existentes así como la previsión de nuevos equipamientos de manera que haya una oferta adecuada cuantitativamente y especialmente con relación a las viviendas; el desarrollo del sistema productivo, y el fomento de la diversidad económica y de la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.

c) La cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y se garantice el derecho de los ciudadanos y ciudadanas a gozar de una vivienda digna y adecuada.

d) La cohesión territorial, con el objeto de favorecer el acceso equitativo de la ciudadanía a las rentas y servicios básicos con independencia del lugar de residencia.

e) La protección y gestión adecuada del medio ambiente y del patrimonio natural, mediante la preservación de las funciones ecológicas del suelo, la mejora de la calidad ambiental, la gestión del paisaje para preservar los valores, la utilización racional de los recursos naturales y el fomento de la eficiencia energética mediante la elección de los emplazamientos y la ordenación de manera que tengan en consideración las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y el mejor mantenimiento de las edificaciones.

f) La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipologías arquitectónicos singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo.

Artículo 4. *Principios de relación entre los instrumentos urbanísticos.*

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

2. De conformidad con el principio de jerarquía normativa, que informa y ordena las relaciones entre los instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal se tienen que adecuar a las determinaciones de los planes directores urbanísticos que son propias de éstos, de acuerdo con la Ley de urbanismo y este reglamento.

b) El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general que son propias de éste, de conformidad con lo que establece la Ley de urbanismo y este reglamento.

3. Las ordenanzas municipales de urbanización o de edificación aprobadas de acuerdo con la legislación de régimen local para regular aspectos que no son objeto de las normas de los planes urbanísticos, no pueden contradecir ni alterar sus determinaciones.

4. Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística no pueden modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio que, sin alterar estas determinaciones, puedan efectuar, en su caso, las adaptaciones técnicas de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras o en la concreción de la delimitación y superficie del ámbito de actuación. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación del suelo o de la edificación del ámbito afectado debe aprobarse, previamente o simultáneamente, la correspondiente modificación del plan urbanístico.

CAPÍTULO II

Directrices para el planeamiento urbanístico

Artículo 5. *Directriz de preservación frente a los riesgos naturales o tecnológicos.*

1. El planeamiento urbanístico y su ejecución tienen que permitir alcanzar unos niveles adecuados de protección frente a los riesgos naturales y tecnológicos y tienen que preservar de la urbanización y la edificación las zonas de riesgo para la seguridad y el bienestar de las personas que, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, sean totalmente incompatibles con su urbanización o edificación, salvo que se prevea la ejecución de obras vinculadas a la protección y la prevención de los riesgos.

2. El planeamiento urbanístico, para la determinación de los riesgos naturales y geológicos, tiene que tener en cuenta la información geográfica oficial del Instituto Geológico de Cataluña.

3. La ordenación de la implantación y la distribución de los usos en el territorio por parte del planeamiento urbanístico y de las ordenanzas municipales tienen que prever las limitaciones y medidas necesarias para garantizar la seguridad y la salud de las personas frente a los riesgos que se puedan derivar de las instalaciones y actividades industriales y otras actividades tecnológicas.

Artículo 6. *Directriz de preservación frente a los riesgos de inundación.*

1. A los efectos de la aplicación de la directriz de planeamiento que establece el artículo 9.2 de la Ley de urbanismo, dentro de la zona inundable, que está constituida por el cauce de los ríos y rieras y por aquellas franjas de terreno vinculadas a la preservación del régimen de corrientes y de las planas de inundación por episodios extraordinarios, hay que distinguir la zona fluvial, la zona de sistema hídrico y la zona inundable por episodios extraordinarios.

2. La zona fluvial es la parte de la zona inundable que incluye el cauce del río y sus riberas y que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita de acuerdo con la avenida para el periodo de retorno de 10 años, teniendo en cuenta los requerimientos hidráulicos y ambientales y respetando su continuidad.

El planeamiento urbanístico debe calificar los terrenos incluidos en la zona fluvial como sistema hidráulico y no puede admitir ningún uso, excepto aquellos previstos en la legislación aplicable en materia de dominio público hidráulico.

3. La zona de sistema hídrico es la parte de la zona inundable que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita de acuerdo con la avenida para el periodo de retorno de 100 años, teniendo en cuenta los requerimientos hidráulicos y ambientales y respetando su continuidad.

En la zona de sistema hídrico el planeamiento urbanístico no puede admitir ninguna nueva edificación o construcción ni ningún uso o actividad que suponga una modificación sensible del perfil natural del terreno, que pueda representar un obstáculo al flujo del agua o la alteración del régimen de corrientes en caso de avenida.

Se consideran usos compatibles con estas condiciones los siguientes:

a) Los usos agrarios, sin que se pueda admitir ninguna instalación o edificación, ni tampoco el establecimiento de invernaderos ni ningún tipo de cierre de las parcelas.

b) Los parques, espacios libres, zonas ajardinadas y usos deportivos al aire libre, sin edificaciones ni construcciones de ningún tipo.

c) Los lagunajes y las estaciones de bombeo de aguas residuales o potables.

d) El establecimiento longitudinal de infraestructuras de comunicación y transporte, siempre y cuando permita la preservación del régimen de corrientes.

e) La implantación de infraestructuras de servicios y cañerías, debidamente soterradas y protegidas y siempre y cuando se preserve el régimen de corrientes y se garantice la no afectación a la calidad de las aguas.

f) Aquellos otros usos previstos por la legislación aplicable en materia de dominio público hidráulico.

Los planes de ordenación urbanística municipal, cuando esté justificado por razones de racionalidad y coherencia de la ordenación urbanística, pueden incorporar terrenos incluidos en la zona de sistema hídrico a sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable si estos terrenos se destinan a los usos compatibles con esta zona de acuerdo con el apartado anterior. Sin embargo, este régimen de usos deja de ser de aplicación cuando el planeamiento urbanístico, con el informe favorable de la administración hidráulica, prevé la ejecución de las obras necesarias para que las cotas definitivas resultantes de la urbanización cumplan las condiciones de grado de riesgo de inundación adecuadas para la implantación de la ordenación y usos establecidos por el indicado planeamiento En cualquier caso, la ejecución de estas obras, que no tienen que generar problemas de inundabilidad en terrenos externos al sector, debe constituir una carga de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística en los cuales estén incluidos los terrenos.

4. La zona inundable por episodios extraordinarios es la parte de la zona inundable que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita a partir de la avenida de periodo de retorno de 500 años. En esta zona, atendiendo a las condiciones de inundación indicadas en la delimitación establecida por la planificación hidrológica, el planeamiento urbanístico:

a) No puede admitir áreas de acampada ni servicios de camping, ni ningún tipo de edificación en la parte de la zona inundable por episodios extraordinarios en que se produzca la condición de inundación grave.

b) No puede admitir áreas de acampada ni servicios de camping, ni ningún tipo de edificación, con excepción de los destinados a usos industriales y de almacenaje, en la parte de la zona inundable por episodios extraordinarios en que se produzca la condición de inundación moderada.

c) No está sujeto a limitaciones de los usos admisibles en la parte de la zona inundable por episodios extraordinarios en que se produzca la condición de inundación leve.

En la zona inundable por episodios extraordinarios, el régimen de usos establecido deja de ser de aplicación cuando el planeamiento urbanístico, con el informe favorable de la administración hidráulica, prevé la ejecución de las obras necesarias para que las cotas definitivas resultantes de la urbanización cumplan las condiciones de grado de riesgo de inundación adecuadas para la implantación de la ordenación y usos establecidos por el indicado planeamiento. En cualquier caso, la ejecución de estas obras debe constituir una carga de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística en los cuales estén incluidos los terrenos.

5. Las limitaciones de los usos y construcciones admisibles por parte del planeamiento urbanístico que establecen los apartados 2, 3 y 4 no se aplican al suelo urbano, ni a las edificaciones o conjuntos de edificaciones que sean objeto de protección por su valor histórico, artístico, arquitectónico o industrial. El planeamiento urbanístico general, de

acuerdo con lo que determine la administración hidráulica, tiene que prever las actuaciones necesarias para la adopción de las medidas de protección frente a los riesgos de inundación en los referidos ámbitos, así como la programación y ejecución de las obras correspondientes. El planeamiento urbanístico general puede condicionar las actuaciones de transformación de los usos o de reimplantación de usos preexistentes a la ejecución, a cargo de la actuación, de las infraestructuras necesarias que adecuen el riesgo de inundación a la ordenación urbanística.

6. El planeamiento urbanístico general tiene que sujetar al régimen de fuera de ordenación las edificaciones y las actividades preexistentes en terrenos incluidos en la zona fluvial que no se ajusten a lo que establece el apartado 2, siempre y cuando no estén incluidas en alguno de los supuestos previstos en el apartado 5, así como las actividades de camping preexistentes que no se ajusten a lo que establecen los apartados 3 y 4, sin perjuicio de la posibilidad, en este último caso, que las citadas actividades de camping dejen de estar sujetas al régimen de fuera de ordenación si se ejecutan, a cargo de la persona interesada y previa obtención de las autorizaciones de las administraciones urbanística e hidráulica procedentes, las obras necesarias para cumplir las condiciones de grado de riesgo de inundación que establecen los apartados 3 y 4.

7. En el caso de lagos, lagunas, marismas, embalses y otros elementos que pueden comportar riesgos de inundación, la ordenación que establece el planeamiento urbanístico tiene que tener en cuenta estos riesgos de acuerdo con los criterios previstos en los apartados anteriores de este artículo, con las especificidades que determine la administración hidráulica.

Artículo 7. *Directriz de preservación de los terrenos con pendiente elevada.*

1. De acuerdo con la directriz de planeamiento contenida en el artículo 9.4 de la Ley de urbanismo, el planeamiento urbanístico general:

a) No puede alterar la clasificación como suelo no urbanizable de aquellos terrenos que tengan una pendiente superior al 20%, siempre y cuando eso no comporte la imposibilidad absoluta de crecimiento de los núcleos existentes.

A tales efectos, los planes de ordenación urbanística municipal que prevean la incorporación al proceso de transformación urbanística de terrenos con pendiente superior al 20%, tienen que acreditar que el crecimiento de los núcleos existentes no es posible en otros terrenos, bien sea porque el municipio no dispone de terrenos con pendiente igual o inferior al 20%, bien sea porque los existentes tienen que ser clasificados como suelo no urbanizable, de acuerdo con los criterios legales establecidos en el artículo 32 de la Ley de urbanismo.

b) No obstante lo que establece el primer párrafo del apartado 1.a, por razones de racionalidad y coherencia de la ordenación, los planes de ordenación urbanística municipal pueden incorporar terrenos con pendiente superior al 20% a sectores de planeamiento derivado, siempre y cuando se establezca que los referidos terrenos no pueden acoger ningún tipo de edificación ni de otras actuaciones que alteren la morfología del relieve. En todo caso estos terrenos no son computables a los efectos del cumplimiento de los estándares legales mínimos de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios.

c) En todo caso, se aplica lo que establece el artículo 26 de la Ley de urbanismo por lo que se refiere a los terrenos que reúnen las condiciones de suelo urbano.

2. La identificación de los terrenos con pendiente superior al 20% se ha de llevar a cabo de acuerdo con la cartografía oficial del Instituto Cartográfico de Cataluña.

TÍTULO PRIMERO

De la administración urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 8. *Administraciones con competencias urbanísticas.*

Las competencias en materia urbanística corresponden a la Administración de la Generalidad y a los municipios y las comarcas, de acuerdo con lo qué establece la Ley de urbanismo, sin perjuicio de las competencias que las leyes puedan atribuir en esta materia a otros entes locales.

Artículo 9. *Órganos urbanísticos de la Generalidad.*

(Derogado).

Artículo 10. *Gerencias urbanísticas locales.*

1. Las entidades locales pueden ejercer las competencias urbanísticas que les corresponden mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto.
2. El régimen de gerencia urbanística puede comportar una diferenciación orgánica o funcional, o ambas, respecto de la organización y funciones generales propias de la entidad local. La gerencia urbanística puede consistir en un órgano de carácter individual o colegiado, o en una entidad pública de gestión directa que, en este último caso, tendrá la condición de entidad urbanística especial.
3. Las entidades locales pueden atribuir a las gerencias urbanísticas el ejercicio de todas aquellas competencias o funciones en materia urbanística que no tengan carácter intransferible de acuerdo con el qué establezca la legislación de régimen local.
4. Las gerencias pueden tener una duración indefinida o temporal, de conformidad con lo que establezca el acuerdo de constitución.
5. En todo aquello no previsto en este reglamento, la creación de gerencias urbanísticas se rige por la legislación de régimen local.

Artículo 11. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades y los consorcios pueden constituir, de forma individual o conjunta, sociedades mercantiles o bien participar en sociedades ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades en materia urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.
2. Las sociedades de capital íntegramente público pueden tener la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos.

CAPÍTULO II

Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante

Artículo 12. *Entidades urbanísticas especiales.*

1. Tienen la condición de entidades urbanísticas especiales el Instituto Catalán del Suelo, que es una entidad urbanística especial de la Generalidad y, si lo determinan sus estatutos:

a) Los consorcios.
b) Las mancomunidades.
c) Las entidades públicas empresariales y los organismos autónomos.
d) Las sociedades de capital íntegramente público.

2. La constitución y funcionamiento de las entidades urbanísticas especiales se rige, en todo aquello no regulado en este reglamento, por la legislación aplicable a las administraciones públicas que las constituyen.

3. Las entidades urbanísticas especiales pueden tener por finalidad realizar cualquier actividad de carácter urbanístico el ejercicio de la cual no tenga carácter intransferible, de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 13. *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 la declaración de sector de urbanización prioritaria, o bien si se hace constar en la declaración de incumplimiento de programas específicos a que hace referencia el artículo 152.2 de la Ley de urbanismo.

c) A las otras entidades urbanísticas especiales constituidas o integradas por ayuntamientos, si lo determina un acuerdo expreso del ayuntamiento o de los ayuntamientos correspondientes, el cual se puede referir a una actuación urbanística concreta o puede tener carácter general. Este acuerdo hay que publicarlo en el periódico o boletín oficial correspondiente.

2. Las entidades urbanísticas especiales, si operan como administración actuante, pueden:

a) Formular cualquier figura de planeamiento urbanístico.

b) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de gestión correspondientes, incluyendo la aprobación de las bases en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación y la aprobación de la concesión de la gestión urbanística integrada, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

c) Ser receptoras del suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.

3. Los consorcios y las mancomunidades en materia urbanística, si lo prevén sus estatutos, pueden también ejercer las competencias municipales de tramitación y aprobación de los planes urbanísticos que se determinen en el acuerdo municipal por el que se les reconoce la condición de administración actuante.

4. La condición de administración actuante, acordada por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público que sean entidades urbanísticas especiales, no obstante lo establecido en 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.

5. El suelo de cesión obligatoria y gratuita con aprovechamiento urbanístico que se integra en el patrimonio de las entidades urbanísticas especiales que operan como administraciones actuantes resta vinculado y sujeto a lo que establecen los artículos 153 al 163 de la Ley de urbanismo.

De conformidad con los preceptos referidos, en el caso de entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales, el destino de este suelo y de los rendimientos obtenidos de su gestión o enajenación se debe ajustar a lo que establece el artículo 224 de este Reglamento, tanto si los gestiona la entidad urbanística especial como si el suelo o los rendimientos se adjudican a los entes públicos que la integran.

6. Los acuerdos que, como administración actuante, adopten las entidades urbanísticas especiales, se rigen por el derecho administrativo.

CAPÍTULO III

Auditorías urbanísticas

Artículo 14. *Auditorías urbanísticas.*

1. Las administraciones con competencias en el ámbito del urbanismo pueden acordar la realización de auditorías urbanísticas. La auditoría urbanística tiene por objetivo fundamental la mejora de la capacidad de gestión urbanística de las administraciones mencionadas y comporta el análisis detallado de los métodos utilizados habitualmente por el ente auditado y de sus medios personales y materiales, teniendo en cuenta la estrategia urbanística en materia de gestión definida, en su caso, en el programa de actuación urbanística municipal o comarcal, o bien en el plan de ordenación urbanística municipal.

La auditoría urbanística constata el grado de cumplimiento del planeamiento general vigente, así como la existencia de déficits y puede proponer las medidas correctoras correspondientes o recomendaciones de todo tipo relacionadas con los sistemas de ejecución y sus modalidades diversas, con los medios personales y materiales del ente auditado y también con las prioridades y otros aspectos de la mencionada estrategia de gestión urbanística.

2. El informe de auditoría oficialmente emitido por la persona auditora debe ser puesto en conocimiento general mediante el anuncio oportuno en el boletín que corresponda y en uno de los periódicos de mayor difusión en el ámbito territorial de que se trate, con indicación de las dependencias, el horario en que puede ser consultado y, en su caso, los datos de consulta por medios telemáticos.

TÍTULO SEGUNDO

De los derechos de información y participación ciudadanas en la actividad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 15. *Información y participación ciudadanas.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el acceso de los ciudadanos y ciudadanas a la información urbanística y, en particular, a la información relativa a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos.

2. Las administraciones públicas tienen que fomentar la participación social en la actividad urbanística y, en especial, en la elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. La participación de la iniciativa privada en materia de planeamiento y gestión urbanísticos se produce en los términos y condiciones previstos en la Ley de urbanismo y en este Reglamento.

CAPÍTULO II

Derechos de información de los ciudadanos o ciudadanas

Artículo 16. *Información urbanística.*

A los efectos de este Reglamento, se entiende por información urbanística toda la documentación de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en general, al régimen urbanístico del suelo y a las actividades y limitaciones que puedan afectarlo.

Artículo 17. *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

1. Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos vigentes son públicos y cualquier persona puede consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el ayuntamiento correspondiente o en el Registro urbanístico de Cataluña.

2. A los efectos de lo que establece el apartado anterior, los ayuntamientos:

a) Tienen que tener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a disposición del público durante el horario de oficina.

b) Tienen que facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a quien las solicite.

c) Tienen que adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar que se atiendan las solicitudes de información que pueda formular cualquier persona, por escrito o por medio de consulta verbal, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes.

d) Deben promover la posibilidad de consultar los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos por medios telemáticos y en un formato interoperable.

3. Los ayuntamientos deben garantizar la consulta por medios telemáticos, como mínimo, de la memoria, de las normas urbanísticas y de los planos de ordenación de los instrumentos de planeamiento municipal, general y derivado, y de la memoria, los planos y los demás documentos de los instrumentos de gestión urbanística, vigentes en su ámbito territorial, garantizando el cumplimiento de la legislación de protección de datos. La consulta por medios telemáticos también debe permitir el acceso a los datos genéricos y específicos del expediente.

4. Las administraciones públicas de ámbito territorial superior al municipal tienen que prestar asistencia a los municipios que no tengan los medios necesarios para prestar los servicios señalados en los apartados 2 y 3.

5. Las administraciones públicas pueden establecer otros medios de difusión de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que contribuyan a su publicidad.

6. La publicación a efectos de la ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo que establece el artículo 100.1 de la Ley de urbanismo. La presentación de la documentación necesaria debe cumplir los requerimientos técnicos que establece el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 18. *Registro urbanístico de Cataluña.*

1. El Registro urbanístico de Cataluña tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos en vigor y debe permitir la consulta pública de estos instrumentos tanto presencialmente como por medios telemáticos y en formato interoperable.

2. El Registro urbanístico de Cataluña depende del departamento competente en materia de urbanismo y corresponde a las comisiones territoriales de urbanismo la recopilación, el depósito y el tratamiento de los documentos y datos que lo integran relativos a su ámbito territorial, y facilitar la consulta presencial de estos documentos.

3. Debe incorporarse al Registro urbanístico de Cataluña un ejemplar completo de todos los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos vigentes en el ámbito de Cataluña, incluidos los planes urbanísticos derivados y los instrumentos de gestión urbanística aprobados definitivamente por los ayuntamientos, garantizando el formato interoperable de la información y el cumplimiento de la legislación de protección de datos.

4. El Registro urbanístico de Cataluña debe garantizar el acceso telemático en formato interoperable, como mínimo, a la memoria, a las normas urbanísticas y a los planos de ordenación que integran los instrumentos de planeamiento en vigor. A estos efectos, la documentación que debe entregarse a los órganos de la Generalitat para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe incorporar, además del expediente completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria, las normas urbanísticas, los planos de ordenación y los datos genéricos y específicos en soporte

informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos por el departamento competente en materia de urbanismo.

5. Con los mismos efectos que en el apartado 4, en el caso de planes derivados aprobados definitivamente por los ayuntamientos, la documentación que debe entregarse a las comisiones territoriales de urbanismo en cumplimiento del artículo 86 de la Ley de urbanismo debe incorporar, además del instrumento de planeamiento completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria, las normas urbanísticas, los planos de ordenación y los datos genéricos y específicos en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos por el departamento competente en materia de urbanismo.

5 bis. Los ayuntamientos, en el plazo de dos meses a contar desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat, que debe incluir el envío de la documentación y los datos al Registro urbanístico de Cataluña para permitir la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman para facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes. A estos efectos, la documentación que debe entregarse debe incorporar, además del expediente completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria, los planos y los demás documentos de los instrumentos de gestión urbanística y los datos genéricos y específicos, en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos por el departamento competente en materia de urbanismo, que deben garantizar el cumplimiento de la legislación de protección de datos. El sistema de funcionamiento establecido por el presente apartado es operativo a contar desde la fecha que establezca el departamento competente en materia de urbanismo.

6. Todas las personas pueden consultar los documentos contenidos en el Registro urbanístico de Cataluña y solicitar la obtención de copias.

Artículo 19. *Derechos de información respecto a los procedimientos urbanísticos.*

1. De acuerdo con el reconocimiento de la acción pública en materia de urbanismo establecido en el artículo 12 de la Ley de urbanismo, se considera persona interesada en un procedimiento urbanístico, además de quien lo promueva o quien tenga derechos que puedan resultar afectados por la resolución que se adopte, a quien se persone en él.

2. En los procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, todo el mundo tiene derecho a consultar los instrumentos sometidos a información pública y los instrumentos que hayan sido objeto de aprobación provisional, y tiene derecho a obtener copias.

3. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tienen derecho a conocer el estado de tramitación y a obtener copias de los documentos que integran el expediente de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de procedimiento administrativo.

4. Los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a acceder a los archivos, registros y expedientes administrativos correspondientes a procedimientos urbanísticos finalizados en los términos y condiciones que regula la legislación en materia de procedimiento administrativo.

Artículo 20. *Certificados de aprovechamiento urbanístico.*

1. Las personas interesadas pueden pedir la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de una o de unas fincas concretas al ayuntamiento competente, que tiene que notificar el certificado pertinente, suscrito por el secretario o secretaria del ayuntamiento, en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud en el registro general del ayuntamiento. En caso de fincas no contiguas, hay que solicitar y emitir un certificado para cada una de ellas.

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado anterior tiene que expresar cuál es el régimen urbanístico aplicable a la finca o fincas en el momento de su solicitud, indicando:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, así como si alguno de ellos está en tramitación o sujeto a procedimientos de revisión o modificación y, en este caso, si se ha acordado la suspensión de tramitaciones y del otorgamiento de licencias que regula el artículo 71 de la Ley de urbanismo.

b) La clasificación y la calificación del suelo, con indicación de los parámetros aplicables respecto al uso del suelo, las condiciones de edificación y el aprovechamiento del subsuelo.

c) En su caso, el sector de planeamiento o el polígono de actuación urbanística en que está incluida la finca.

d) Las otras determinaciones urbanísticas significativas que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno.

3. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refieren los apartados anteriores, en el caso de que la finca sea edificable y susceptible de obtener licencia urbanística directamente e inmediatamente, 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 que sean solicitadas en la forma establecida por la legislación de régimen local dentro de este plazo de vigencia y que no tengan defectos incorregibles, siempre y cuando el proyecto se ajuste a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado. En este supuesto, la solicitud de la licencia no se ve afectada por la suspensión potestativa del procedimiento de otorgamiento de licencias regulada por el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, salvo que el acuerdo de suspensión se hubiese adoptado con anterioridad a la solicitud del certificado.

4. La falta de notificación del certificado de aprovechamiento urbanístico, transcurrido el plazo de un mes desde su solicitud, tiene los mismos efectos previstos en el apartado 3, en el sentido de que las licencias urbanísticas que se soliciten durante el plazo de seis meses a contar desde la finalización del referido plazo de un mes establecido en el apartado 1, se tienen que otorgar si el proyecto se ajusta a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado, y en el sentido de que la solicitud de licencias no se ve afectada por la suspensión potestativa regulada por el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, salvo que el acuerdo de suspensión se hubiese adoptado con anterioridad a la solicitud del certificado.

CAPÍTULO III

Derecho a la participación ciudadana

Artículo 21. *Fomento de la participación ciudadana en los procesos de planeamiento y gestión urbanísticos.*

Las administraciones urbanísticas tienen que fomentar la participación de los ciudadanos y de las ciudadanas en la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en todo caso, tienen que someter estos instrumentos a los trámites de información pública previstos en la Ley de urbanismo y en este Reglamento.

Artículo 22. *Programas de participación ciudadana en el proceso de planeamiento.*

1. Para facilitar la participación en el proceso de formulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la administración competente puede aprobar el correspondiente programa de participación ciudadana, de acuerdo con lo establecido por el artículo 105 de este Reglamento.

2. El programa de participación ciudadana expresa las medidas y actuaciones previstas para facilitar tanto la divulgación y la comprensión de los objetivos y del contenido de los trabajos de planeamiento, como la formulación de alegaciones, sugerencias o propuestas alternativas en el marco del trámite de información pública, y puede referirse a las fases y contenidos siguientes:

a) Contenido en relación a la fase previa al periodo de información pública:

1.º Acciones de información y comunicación, que difundan el acuerdo de iniciar el planeamiento y faciliten los datos necesarios para dar conocimiento suficiente de su alcance y características. Estas acciones pueden comprender la publicación y exposición al público

de un avance del instrumento de planeamiento y la realización de actos informativos, conferencias, presentación de estudios previos y otros instrumentos similares.

2.º Canales de participación, donde se definan los diferentes instrumentos que se pondrán a disposición de la ciudadanía y las instituciones para recoger sus opiniones, así como para facilitar el debate y la presentación de propuestas. Se pueden incluir encuestas, entrevistas, debates en grupo, talleres de propuestas y similares. En todo caso, los canales previstos tienen que buscar la intervención de los sectores de población significativos en el territorio y no limitarse a un llamamiento genérico a la participación. Estas actuaciones pueden ser complementadas con medios telemáticos.

3.º Sistema de recogida y análisis de las aportaciones realizadas y la presentación del informe de resultados de este proceso.

b) Contenido en relación al periodo de información pública:

1.º Mecanismos de información sobre la ordenación propuesta por el instrumento aprobado inicialmente.

2.º Mecanismos de información para dar a conocer la apertura de este periodo y el sistema de recogida de alegaciones y propuestas de manera que facilite su presentación, habilitando los medios y los espacios adecuados de acuerdo con las características del territorio.

c) Contenido en relación a la fase posterior al periodo de información pública:

1.º Realización de un informe de valoración de las propuestas e iniciativas presentadas en todas las fases del procedimiento de elaboración.

2.º Mecanismos de publicidad del contenido del informe de valoración.

3. El acuerdo de aprobación del programa de participación ciudadana se publica por edicto en el diario o boletín oficial que corresponda y su contenido puede ser objeto de consulta pública en las dependencias y en el horario que el edicto señale, sin perjuicio de la adopción de cualquiera otra medida de divulgación o publicidad.

Artículo 23. *Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.*

1. La información pública en la tramitación de procedimientos de planeamiento y de gestión urbanísticos se debe convocar mediante edictos de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de la tramitación de planes directores urbanísticos, planes de ordenación urbanística municipal o plurimunicipal, programas de actuación urbanística municipal o comarcal, revisión-adaptación de figuras de planeamiento general a la Ley de urbanismo, normas de planeamiento y planes parciales de delimitación, así como cuando se trate de la revisión de los planes y normas mencionados, los edictos se tienen que publicar en el diario oficial o boletín oficial que corresponda y en dos de los diarios de prensa periódica de más divulgación en el ámbito municipal o supramunicipal al que se refiera el proyecto en tramitación.

b) Cuando se trate de la tramitación de modificaciones puntuales de las figuras de planeamiento objeto del apartado anterior así como de tramitar planes urbanísticos derivados, instrumentos de gestión urbanística y de procedimientos para la aprobación de proyectos en suelo no urbanizable, los edictos se tienen que publicar en el diario oficial o boletín oficial que corresponda y en uno de los diarios de prensa periódica de más divulgación en el ámbito municipal o supramunicipal al que se refiera el proyecto en tramitación.

c) **(Derogado)**

2. Además de lo que establece el apartado anterior, la Administración de la Generalidad y los ayuntamientos de más de 10.000 habitantes tienen que dar a conocer por medios telemáticos la convocatoria de información pública en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos que tramiten y, en el caso de instrumentos de planeamiento, también deben garantizar la consulta del proyecto por estos medios.

3. Los edictos tienen que indicar:

a) El instrumento o expediente sometido a información pública.
b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.
c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la cual se puede ejercitar el derecho de información.
d) En su caso, el medio telemático donde puede consultarse el instrumento o expediente.

4. El plazo de información pública se computa desde la última publicación obligatoria, entre les reguladas en el apartado 1; cuando además, se practique la notificación individualizada, el cómputo, para cada una de las personas interesadas, se hace desde la notificación, salvo que la última publicación obligatoria sea posterior.
5. Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas o jurídicas, pueden:

a) Consultar la documentación, escrita y gráfica, que integra el instrumento o expediente y obtener copias. A tales efectos las administraciones competentes están obligadas a garantizar, desde el inicio del periodo de información pública, la consulta y la obtención de copias de la documentación.
b) Presentar alegaciones o sugerencias, así como los informes o documentos que consideren oportuno aportar en relación al instrumento o expediente sometido a información pública.

Téngase en cuenta que se deroga el apartado 1.b) respecto a los procedimientos para la aprobación de proyectos en suelo no urbanizable, por la disposición derogatoria única.1.a) del Decreto 64/2014, de 13 de mayo. Ref. DOGC-f-2014-90293.

Artículo 24. *Consejos asesores urbanísticos.*

1. Los ayuntamientos pueden constituir, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley de urbanismo, consejos asesores urbanísticos, con las facultades informativas y deliberativas que en cada caso se les reconozcan, como pueden ser:

a) Proponer medidas y actuaciones para incluirlas en el Programa de participación ciudadana y hacer el seguimiento de su puesta en práctica.
b) Formular y plantear criterios y alternativas de ordenación.
c) Considerar las propuestas del planeamiento para garantizar los objetivos del desarrollo urbanístico sostenible.
d) Opinar sobre las alegaciones presentadas.
e) Estudiar, proponer y seguir las medidas y las actuaciones a emprender para fomentar la participación ciudadana en la tramitación de las figuras de planeamiento derivado y de instrumentos de gestión cuando consideren que su trascendencia lo justifique.

2. Estos consejos estarán integrados por los miembros que designen los ayuntamientos, como por ejemplo representantes de otras administraciones públicas, corporaciones, asociaciones y otras instituciones de la sociedad civil, así como expertos en urbanismo, vivienda, medio ambiente y otras materias relacionadas con el urbanismo.

CAPÍTULO IV

Convenios urbanísticos

Artículo 25. *Disposiciones generales.*

1. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídico administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.
2. La aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos se sujeta a la normativa reguladora de las entidades públicas que los suscriban.

3. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan exclusivamente a las partes, de acuerdo con su contenido, desde su aprobación por el órgano competente de la administración o entidad pública que los suscribe.

Artículo 26. *Publicidad de los convenios urbanísticos.*

1. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos debe ser publicado en el boletín o diario oficial correspondiente dentro del mes siguiente a su aprobación.

2. Las entidades públicas que suscriban convenios urbanísticos deben garantizar su consulta pública y tienen que facilitar copias a quien las solicite.

3. Los convenios urbanísticos que se refieran a instrumentos de planeamiento o gestión que tienen que ser objeto de aprobación, modificación o revisión, tienen que formar parte de la documentación que integra la respectiva figura de planeamiento o gestión desde el inicio del procedimiento correspondiente o des de su formalización, si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento. En el caso de que la formalización del convenio tenga lugar después de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento o gestión, el convenio hay que someterlo a información pública, bien sea conjuntamente con el instrumento de que se trate, si de acuerdo con el artículo 112 de este Reglamento procede sujetarlo a un nuevo trámite de información pública, bien sea con un trámite específico de información pública por un plazo de un mes, y se tiene que incorporar al instrumento de planeamiento o de gestión que sea objeto del siguiente acuerdo de aprobación que corresponda.

TÍTULO TERCERO

Del régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 27. *Principios generales del régimen urbanístico del suelo.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles tienen derecho a utilizar, disfrutar y disponer de ellos dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación y el planeamiento urbanísticos y en el resto de normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

2. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que delimita el contenido urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social, no confiere a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la Ley de urbanismo y por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

3. En caso de transmisión de fincas por cualquier causa o título, la nueva persona titular se subroga en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios o propietarias anteriores, y también en los compromisos que éstos hubiesen acordado con la administración urbanística si han sido objeto de inscripción en el Registro de la propiedad o bien de publicidad por razón de la aprobación de un convenio o por formar parte de un instrumento de planeamiento o gestión urbanística.

Artículo 28. *Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios.*

(Derogado)

Artículo 29. *Deberes de uso, de conservación y de rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles están obligados a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística.

2. Los propietarios o propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligados a cumplir los deberes de conservación y de rehabilitación establecidos por la Ley de urbanismo y este Reglamento, por la legislación sectorial aplicable y por las ordenanzas locales. Están incluidos en estos deberes, con el alcance que determina la Ley de urbanismo:

a) El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.

b) La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.

c) Aquellos deberes de conservación y rehabilitación que determine la legislación sectorial o que establezcan las normas de protección del patrimonio cultural de los planes urbanísticos.

d) El cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal o por el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.

Artículo 30. *Régimen urbanístico del suelo.*

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

2. Los planes de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 26 al 33 de la Ley de urbanismo, clasifican todo el suelo del territorio correspondiente en todas o algunas de las clases de suelo siguientes:

a) Suelo urbano, en las categorías de consolidado o no consolidado.

b) Suelo urbanizable, en las categorías de delimitado o no delimitado.

c) Suelo no urbanizable.

Artículo 31. *Suelo urbano consolidado y no consolidado.*

1. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluye en esta categoría porque:

a) Son terrenos que tienen la condición de solar.

b) Son terrenos a 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) de la Ley de urbanismo, tanto si han sido incluidos con esta única finalidad en un polígono de actuación urbanística o en un sector sujeto a un plan de mejora urbana como si no han estado incluidos.

2. Tienen la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluye en esta categoría porque:

a) Se trata de suelo urbano incluido en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tienen por objeto completar el tejido urbano o cumplir operaciones de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización, o cualquiera otra actuación no incluida en el apartado 1.b) de este artículo.

b) Se trata de terrenos urbanos, no incluidos en sectores ni en polígonos de actuación urbanística, que están destinados en parte a vialidad objeto de cesión obligatoria y gratuita por el hecho que esta cesión es necesaria para que el resto del suelo adquiera la condición de solar y se pueda construir de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

3. El suelo urbano consolidado deviene no consolidado en los casos que prevé el artículo 31.2 de la Ley de urbanismo.

Artículo 32. *Régimen urbanístico del subsuelo.*

1. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo es el que determina, en su caso, el planeamiento urbanístico y está subordinado, en todo caso, a las exigencias de la implantación de instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, tales como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos.

2. La adquisición y la materialización del aprovechamiento urbanístico que el planeamiento atribuya al subsuelo están también subordinadas a las limitaciones que se deriven de la legislación sectorial respeto a la preservación frente a los riesgos y a la protección de los restos arqueológicos de interés declarado, de los acuíferos clasificados y del patrimonio geológico protegido de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

3. Los límites al aprovechamiento urbanístico del subsuelo establecidos en los apartados 1 y 2 anteriores delimitan el contenido urbanístico de la propiedad del subsuelo y no confieren a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización en el caso de que comporten una reducción del aprovechamiento urbanístico del subsuelo previsto en el planeamiento urbanístico.

4. En suelo urbano, cuando de las exigencias derivadas de la prestación de servicios públicos o de interés público en el subsuelo se derive una incompatibilidad total o parcial con el uso del suelo o del vuelo del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido, hay que proceder a la expropiación del aprovechamiento afectado, salvo que se incluya el inmueble en un ámbito de actuación urbanística que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas, caso en el cual se puede aplicar, en su caso, el procedimiento de ocupación directa previsto en el artículo 150 de la Ley de urbanismo. La expropiación se tiene que extender a la totalidad del terreno si, como consecuencia de la afectación, no es posible la materialización, ni tan solo parcial, del aprovechamiento urbanístico atribuido.

5. En el caso a que se refiere el apartado anterior, la expropiación ha de llevarla a cabo la administración competente por razón del servicio a implantar, y corresponde a la persona titular del servicio que dé lugar a la afectación la condición de persona beneficiaria de la expropiación.

CAPÍTULO II

Sistemas urbanísticos

Artículo 33. *Disposiciones generales.*

1. La ordenación urbanística de los terrenos que formen parte del dominio público de acuerdo con la delimitación o deslinde efectuados en aplicación de la legislación sectorial, debe atribuir a estos terrenos la calificación de sistema urbanístico y el destino que sea conforme con la legislación sectorial aplicable.

2. Integran el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios los equipamientos de titularidad pública que prevé el planeamiento urbanístico en cumplimiento de los estándares que exigen los artículos 65 y 94 de la Ley de urbanismo y de las reservas determinadas por el planeamiento general de acuerdo con las letras d) de los apartados 3 y 4 del artículo 68 de este Reglamento. También integran este sistema el resto de equipamientos que prevé el planeamiento, sean de titularidad pública o privada. En todo caso, corresponde al planeamiento urbanístico determinar los suelos donde se pueden implantar equipamientos de una u otra titularidad.

3. Los servicios técnicos, que forman parte del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de acuerdo con el artículo 34.5 de la Ley de urbanismo, comprenden, entre otros, los parques de maquinaria, las infraestructuras hidráulicas y las instalaciones de gestión de residuos, de abastecimiento y suministro de agua, de saneamiento, de producción y distribución de energía, y de telecomunicaciones. El planeamiento urbanístico puede prever que el suelo destinado a servicios técnicos pueda ser de titularidad pública o privada, y puede establecer la obligación de reservar espacios comunes en las edificaciones para la implantación de servicios técnicos.

4. El sistema de viviendas dotacionales públicas es un sistema urbanístico diferenciado del sistema de equipamientos comunitarios, que requiere siempre la titularidad pública del suelo, la cual se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita o expropiación, de acuerdo con el artículo 34.7 de la Ley de urbanismo o, en su caso, mediante las formas previstas por la legislación sectorial de vivienda.

Artículo 34. *Supuestos de compatibilidad entre sistemas y otras calificaciones.*

1. El planeamiento urbanístico puede prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública se destine a usos diferentes de los atribuidos al suelo, siempre y cuando sean compatibles con la funcionalidad del sistema.

2. En suelo urbano, en los ámbitos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores sujetos a un plan de mejora urbana, el planeamiento urbanístico puede establecer que el subsuelo del suelo que destine a sistemas de titularidad pública sea susceptible de aprovechamiento de titularidad privada, destinado al uso de aparcamiento, de almacén, a usos propios de los equipamientos o a otros usos admitidos por el planeamiento en el subsuelo, cuando sea necesario para garantizar el equilibrio de beneficios y cargas derivado de la cesión gratuita del suelo destinado a nuevos sistemas de titularidad pública.

3. En suelo urbano el planeamiento urbanístico puede calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva construcción, o del vuelo o del subsuelo de los inmuebles, por razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, así como para facilitar la accesibilidad de los peatones a los sistemas viario y de espacios libres en las tramas urbanas consolidadas. La obtención de estos sistemas se puede llevar a cabo por expropiación cuando el inmueble afectado no forme parte de un ámbito de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

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

1. El suelo reservado para sistemas urbanísticos generales que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluya, a efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado, queda clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según corresponda, y, en consecuencia, es parte integrante del sector.

2. El plan de ordenación urbanística municipal o el programa de ordenación urbanística municipal también pueden, en aquellos casos que sea necesario para la implantación de las infraestructuras y servicios de conexión o para la ampliación o el reforzamiento de estas infraestructuras y servicios que requiera el desarrollo del ámbito:

a) Vincular a sectores de suelo urbanizable, a efectos de su obtención, suelos reservados para sistemas urbanísticos que estén clasificados como suelo urbano o como suelo no urbanizable por aplicación de los criterios de clasificación de la Ley de urbanismo.

b) Vincular a sectores sujetos a un plan de mejora urbana, o a polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, a efectos de su obtención, suelos reservados para sistemas urbanísticos que estén clasificados como suelo no urbanizable por aplicación de los criterios de clasificación de la Ley de urbanismo.

3. En los casos previstos en el apartado 2 de este artículo, los terrenos vinculados no forman parte del sector ni del polígono de actuación urbanística ni a los efectos de la aplicación de los índices de edificabilidad y otros parámetros urbanísticos, ni a efectos de cumplimiento de los estándares de cesiones para sistemas, ni a efectos de cómputo de las superficies necesarias para ejercer la iniciativa en materia de ejecución del planeamiento, y su obtención por medio de la reparcelación se produce en los términos que establece el artículo 133.4 de este Reglamento.

4. La superficie de los terrenos que formen parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico incluidos en sectores de planeamiento derivado o en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no contabiliza como superficie del ámbito a los efectos establecidos en el artículo 35.2 de la Ley de urbanismo.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 36. *Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico.*

1. Los elementos que integran el aprovechamiento urbanístico son la edificabilidad, los usos y la intensidad de los usos que asigne al suelo el planeamiento urbanístico. La intensidad de los usos depende del número de establecimientos por unidad de superficie o de la densidad del uso residencial, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Cuando el ámbito de actuación comprende diversas zonas, para la determinación del aprovechamiento urbanístico y de la fijación del valor relativo homogeneizado de cada una, se sigue el método siguiente:

Se establecen coeficientes de homogeneización, de acuerdo con lo establecido por el artículo 37 de la Ley de urbanismo que, de manera justificada, expresen las diferencias de valor del uso y de la intensidad del uso de cada zona en relación al valor de los usos y las intensidades del resto. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad.

En cada zona, el producto del coeficiente que le corresponda por el coeficiente de edificabilidad y por la superficie de la zona determina el aprovechamiento urbanístico, que se expresa en unidades de valor o de aprovechamiento. En el caso de zonas o sistemas de titularidad privada destinados a usos en los cuales la edificabilidad, por su carácter accesorio, no constituye un elemento relevante del aprovechamiento urbanístico, como los usos deportivos al aire libre u otros análogos, el aprovechamiento se determina por el producto del coeficiente de homogeneización, que tiene que ponderar adecuadamente esta circunstancia, y de la superficie de la zona o sistema.

El aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación es el sumatorio de los aprovechamientos urbanísticos de las zonas que en él se incluyen.

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito de actuación quedará determinado por el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación por la superficie total de éste, determinada de acuerdo con aquello que establece el artículo 35 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo urbano y del suelo urbanizable

Sección primera. Derechos y deberes en suelo urbano consolidado

Artículo 37. *Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.*

Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado tienen derecho a:

a) Completar o acabar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares, previa tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión correspondientes en el caso de que los terrenos estén incluidos a tales efectos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en un polígono de actuación urbanística.

b) Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece la Ley de urbanismo y el planeamiento urbanístico.

Artículo 38. *Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.*

Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están sujetos a los deberes siguientes:

a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares, previa tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión correspondientes en el caso de que los terrenos estén incluidos a

tales efectos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en un polígono de actuación urbanística.

b) Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece la Ley de urbanismo y el planeamiento urbanístico.

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

Sección segunda. Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado

Artículo 39. *Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado.*

Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado tienen derecho a:

a) Completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares, previa tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión correspondientes, si los terrenos están incluidos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en un polígono de actuación urbanística.

b) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que establece la Ley de urbanismo y el planeamiento urbanístico.

Artículo 40. *Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado.*

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado incluido por el planeamiento general en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística tienen los deberes 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 de titularidad pública incluido en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales de titularidad pública que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

d) Ceder a la administración actuando, gratuitamente, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico, en el caso de los planes de mejora urbana o de los polígonos de actuación urbanística que determina el apartado 2 de este artículo.

e) Costear y, si procede, ejecutar la urbanización de los sistemas generales y locales incluidos en el ámbito y de las infraestructuras necesarias para su funcionamiento, de acuerdo con lo que establezca el planeamiento, 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 el reglamentación específica de estos servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

f) Participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, en los casos en que la promoción urbanística tenga que dar lugar a una actuación la magnitud de la cual obligue a redefinir o ampliar dichas infraestructuras y sus conexiones, como consecuencia de la movilidad generada.

g) Edificar los solares en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico.

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

i) 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. El deber de cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico es de aplicación a todos aquellos sectores de mejora urbana y polígonos de actuación urbanística que tengan alguna de las finalidades establecidas en el artículo 68.2.a) de la Ley de urbanismo. A tales efectos, se incluyen en estas finalidades:

a) Las actuaciones urbanísticas integradas que tienen por objeto completar el tejido urbano en ámbitos que en su mayor parte no han sido objeto previamente de transformación urbanística.

b) Las actuaciones urbanísticas integradas que tienen por objeto la transformación del modelo urbanístico preexistente. Comportan transformación del modelo urbanístico preexistente las actuaciones que determinan el establecimiento de una nueva estructura fundamental del ámbito por razón de la creación de nuevos sistemas, la implantación de usos principales diferentes a los existentes, o la sustitución de la edificación existente por el establecimiento de nuevos criterios de ordenación, pero no las actuaciones de alcance limitado para el ajuste, la ampliación o la mejora de la vialidad o de los espacios libres.

c) Las actuaciones urbanísticas aisladas que dan lugar a un incremento del aprovechamiento urbanístico por razón de la transformación de los usos preexistentes o del aumento de la edificabilidad. En este caso, la actuación puede ir referida a un único terreno y comportar la delimitación de un polígono de actuación a los únicos efectos de cesión del 10% de aprovechamiento de la actuación.

3. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado no incluido por el planeamiento general en sectores sujetos a un plan de mejora urbana ni en polígonos de actuación urbanística tienen los deberes siguientes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, de manera previa a la edificación, la parte de los terrenos destinada a calles o cualquier otro tipo de vía del sistema urbanístico de comunicaciones, o a sus ampliaciones, siempre y cuando esta cesión sea necesaria para que el resto del suelo adquiera la condición de solar y se pueda construir de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

b) Costear y ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares.

c) Edificar los solares en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico.

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

Sección tercera. Derechos y deberes en suelo urbanizable

Artículo 41. *Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable.*

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable pueden promover la transformación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 33.4 de la Ley de urbanismo y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establezcan, en su caso, los planes territoriales parciales, los planes directores territoriales o el planeamiento urbanístico general.

2. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable, mientras no se proceda a su transformación, tienen derecho a utilizar, disfrutar y disponer de sus terrenos de acuerdo con el régimen establecido por la Ley de urbanismo para el suelo no urbanizable. Sin embargo, en el suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y las obras regulados por el artículo 47 de la Ley de urbanismo para el suelo no urbanizable.

Artículo 42. *Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable.*

La transformación del suelo urbanizable comportará para sus propietarios o propietarias los deberes 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 de titularidad pública incluido en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales de titularidad pública que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos y el suelo para las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, cuando este suelo no sea ya de titularidad pública.

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

e) 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 el reglamentación específica de estos servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

f) 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, abarcando, de acuerdo con lo establecido por 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.

g) Edificar los solares en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico.

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

i) 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.

Sección cuarta. Disposiciones comunes al suelo urbano y urbanizable.

Artículo 43. *Cesiones de suelo con aprovechamiento.*

1. La administración actuante debe fijar en el proceso de reparcelación el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que haya de ser objeto de cesión. Este emplazamiento puede atender proporcionalmente las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación, para asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública.

2. La cesión de suelo con aprovechamiento que corresponda puede ser sustituida, por acuerdo entre la administración actuante y las personas propietarias afectadas, 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. La concreción de estos terrenos y su adjudicación a favor de la administración actuante se produce con la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. A los efectos de lo establecido en el apartado 2, constituye un supuesto de mejora de la política de vivienda la cesión de terrenos fuera del ámbito de actuación destinados a vivienda protegida, cuando en este ámbito de actuación no hay terrenos con la calificación adecuada para este destino.

4. La cesión también puede ser sustituida totalmente o parcialmente por el equivalente de su valor económico cuando la ordenación urbanística dé lugar a una parcela única e indivisible, o cuando concurran las circunstancias previstas en el artículo 120.1.d de la Ley de urbanismo en el sentido de que la cesión no se pueda emplazar en una parcela

independiente. En todos los casos, el equivalente hay que destinarlo a las finalidades de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda que regula el artículo 224 de este Reglamento.

Artículo 44. *Participación de la administración actuando en el coste de la urbanización.*

De acuerdo con lo establecido por el artículo 46 de la Ley de urbanismo, la administración actuante está exenta de participar en las cargas de urbanización de los terrenos con aprovechamiento urbanístico que recibe en cumplimiento de los deberes de cesión de las personas propietarias, y así se tiene que establecer en el proyecto de reparcelación, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el suelo se reserve expresamente para atender a necesidades de vivienda, mediante promoción pública de viviendas bajo el régimen de alquiler o de cesión temporal de uso. Esta reserva se debe hacer constar en la descripción de la finca o fincas objeto de cesión del proyecto de reparcelación y en el Registro de la propiedad.

b) Que el suelo quede sujeto en el proyecto de reparcelación, y así se haga constar en el Registro de la propiedad, a una prohibición de disponer por un plazo mínimo de 30 años, no incluyéndose en esta prohibición las fórmulas jurídicas que comportan la disociación del dominio, ni la constitución del derecho de superficie, ni la transmisión en favor de otras administraciones públicas o de entidades dependientes de éstas, siempre y cuando en estos casos se mantenga el destino previsto en el apartado a).

Artículo 45. *Requisitos para la edificación del suelo.*

1. Para que el suelo pueda ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, es preciso que haya alcanzado la condición de solar. Sin embargo, se admite que las obras de edificación sean simultáneas a la ejecución de las de urbanización o reurbanización si se cumplen las condiciones y requisitos que establece el artículo 237 de este Reglamento.

2. Si para la edificación es necesaria la previa reparcelación del suelo, ésta tiene que haber sido aprobada por acuerdo que haya ganado firmeza en vía administrativa.

3. No se aplica lo establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo en el caso de ejecución anticipada de sistemas urbanísticos de titularidad pública.

CAPÍTULO V

Régimen del suelo no urbanizable

Sección primera. Régimen de uso del suelo no urbanizable

Artículo 46. *Disposiciones generales.*

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 la legislación sectorial y urbanística, por el planeamiento territorial y urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.

2. En suelo no urbanizable, además de la utilización de acuerdo con su naturaleza rústica, sólo se pueden admitir los usos, construcciones y obras previstos en la Ley de urbanismo, respetando en todo caso las incompatibilidades y determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial y urbanístico.

3. Además de los requisitos específicos exigidos por la Ley de urbanismo y por este Reglamento para cada uno de los usos y construcciones admitidos por la Ley de urbanismo, su autorización requiere, en todos los casos:

a) Que el ámbito de actuación no esté 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.

b) Que las actuaciones no disminuyan de manera significativa la permeabilidad o la estabilidad del suelo ni afecten de manera negativa la conectividad territorial de los sistemas naturales o de los sistemas urbanos.

c) Que no se trate de actuaciones 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 los valores mencionados y la consecución de dichas finalidades.

d) Que se garantice la preservación del suelo no urbanizable respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas.

4. Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable para el cual se autorice la implantación de los usos, construcciones y obras admitidos por la Ley de urbanismo tienen el deber de costear y de ejecutar las obras y actuaciones necesarias para dar cumplimiento a las medidas correctoras que se establezcan en el plan especial urbanístico o en la aprobación del proyecto, así como el deber de cumplir las condiciones de carácter urbanístico que establezca la licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 47. *Actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable.*

1. Son actuaciones específicas de interés público admisibles en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento territorial y urbanístico:

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

b) Los equipamientos y servicios comunitarios que estén vinculados funcionalmente al medio rural o que, por sus dimensiones o requerimientos funcionales, no sea adecuado que se integren en la trama urbana.

c) Las infraestructuras propias del sistema urbanístico de comunicaciones.

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

2. Las actuaciones específicas de interés público se tienen que implantar sobre la superficie de suelo que requiera su funcionalidad, la cual será susceptible de segregación siempre y cuando no dé lugar a un resto de finca matriz inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

Artículo 48. *Construcciones e instalaciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal.*

1. A los efectos de lo que establece el artículo 47.6.a) de la Ley de urbanismo, se consideran construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal:

a) Las construcciones o instalaciones destinadas específicamente a la crianza de animales o bien al cultivo de especies vegetales.

b) Las construcciones destinadas a guardar la maquinaria y demás utensilios al servicio de las actividades forestales, de crianza de animales o de cultivo de especies vegetales.

c) Las construcciones destinadas al almacenaje, la conservación, la manipulación, el envasado y la transformación de productos, así como les destinadas a la prestación de servicios, siempre y cuando los mencionados productos y servicios se hayan originado o tengan como destinación, respectivamente y exclusivamente, una unidad de explotación agrícola o ganadera o un conjunto de unidades de explotación, integradas bajo una dirección empresarial común y siempre y cuando los terrenos objeto de la construcción formen parte de la mencionada unidad de explotación o del mencionado conjunto.

d) Las construcciones destinadas al almacenaje, conservación y prestación de servicios propios de los centros de jardinería, siempre y cuando en la finca se desarrollen las actividades de cultivo o vivero de especies vegetales.

Artículo 49. *Actividades de explotación de recursos naturales y construcciones e instalaciones vinculadas.*

1. A los efectos de lo que establece el artículo 47.6.a) de la Ley de urbanismo, se consideran actividades de explotación de los recursos naturales las actividades extractivas y aquellas otras actividades de utilización del suelo, diferentes de las agrícolas, forestales o ganaderas, que comporten cambios en la configuración natural de los terrenos.

2. 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 y cuando estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.

Artículo 50. *Nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras.*

1. De acuerdo con el artículo 47.6.b) de la Ley de urbanismo, las nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras en suelo no urbanizable tienen que estar asociadas a la explotación rústica directamente y justificadamente.

2. Para considerar que los usos de vivienda familiar y de alojamiento de personas trabajadoras temporeras están directamente y justificadamente asociados a una explotación rústica, es preciso que concurran los requisitos siguientes:

a) Que la construcción destinada a vivienda o a alojamiento de personas trabajadoras temporeras se emplace en fincas que sean objeto de explotación agrícola, ganadera, forestal o de explotación de otros recursos naturales, que esta explotación esté configurada como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas bajo una dirección empresarial comuna, y que la dimensión física o económica de la explotación justifique la implantación del uso de vivienda.

b) En el caso de vivienda familiar, se tiene que acreditar su necesidad con relación a las funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, y la vivienda hay que destinarla a residencia habitual de la persona titular de la explotación o de la persona que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerza las indicadas funciones.

c) En el caso de construcciones para el alojamiento de personas trabajadoras temporeras, es preciso justificar que el ciclo de los productos de los que se trate exige, periódicamente, el trabajo coordinado de personas que la oferta laboral local no puede atender. Fuera de temporada, estas instalaciones pueden ser objeto de otros usos admitidos en suelo no urbanizable debidamente autorizados.

3. La concurrencia de razones justificadas en la dimensión y características de la explotación permite la autorización de la creación de nuevas viviendas, mediante división en propiedad horizontal de edificaciones existentes, o de nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar, aunque ya exista una vivienda familiar asociada a la misma explotación, siempre y cuando se acredite que alguno de sus residentes ejerce las funciones a las que se refiere el apartado 2.b) de este artículo.

4. Las nuevas construcciones destinadas al uso de vivienda familiar tienen que estar integradas en las construcciones principales de la explotación rústica de la cual se trate, bien por contigüidad o bien por proximidad, con una tipología adecuada al medio rural y al resto de construcciones de la explotación.

Los requisitos de contigüidad o proximidad no se exigen cuando los mencionados usos se prevén implantar en construcciones existentes en los terrenos objeto de la explotación, la reconstrucción o rehabilitación de las cuales debe ser preferente a la nueva construcción, siempre y cuando sus características lo justifiquen.

5. **(Derogado)**

6. La licencia urbanística municipal para la construcción de viviendas familiares o de edificaciones destinadas al alojamiento de personas trabajadoras temporeras tiene que condicionar su eficacia:

a) Al mantenimiento o a la implantación efectiva de la explotación rústica.
b) A la indivisibilidad de las fincas registrales en las que se emplacen las construcciones.
c) A la acreditación que las condiciones a que se refiere el apartado anterior han sido objeto de anotación en el Registro de la propiedad. La práctica de la nota marginal se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

7. La condición de la indivisibilidad de las fincas registrales a que se refiere el apartado anterior puede quedar sin efecto si se producen las siguientes circunstancias:

a) La alteración, total o parcial, de su clasificación como consecuencia de la aprobación de un nuevo planeamiento.
b) La autorización de la implantación de nuevos usos o de un cambio en la explotación o destino de las fincas. En este caso, la división se tiene que autorizar, si procede, mediante el procedimiento previsto en el artículo 48 de la Ley de urbanismo y en el artículo 57 de este Reglamento.

Artículo 51. *Establecimientos de turismo rural y de camping.*

1. **(Derogado)**
2. Las construcciones a que se refiere el apartado anterior, así como la implantación de campings requieren que estas actuaciones estén admitidas por el plan de ordenación urbanística municipal y que, con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística municipal, se apruebe un plan especial urbanístico que establezca la ordenación y las condiciones de implantación de las indicadas actuaciones. Este plan especial tiene que regular la superficie de la actuación, y el emplazamiento, ocupación, alzadas y el resto de parámetros de las edificaciones o de las áreas de acampada y de servicios, de acuerdo con el estudio de impacto e integración paisajística que tiene que incorporar.

Artículo 52. *Construcciones para la prestación de servicios de la red viaria.*

1. El dimensionado y las características de las construcciones para la prestación de servicios de la red viaria diferentes que el de suministro de carburantes, se tienen que justificar teniendo en cuenta la intensidad y tipos de tránsito de la vía a la que se pretende dar servicio y la distancia respeto de los núcleos urbanos existentes en el entorno, con capacidad de ofrecer los mismos servicios. Estas instalaciones tienen que constituir un conjunto arquitectónico integrado con las instalaciones de suministro de carburantes.
2. Los otros servicios de la red viaria admisibles en suelo no urbanizable a los que se refiere el apartado 1 son: los talleres de reparación de neumáticos y de aparatos eléctricos de los vehículos, los bares-restaurantes, la limpieza de vehículos, y el comercio de venta de prensa periódica y de artículos de primera necesidad.

Artículo 53. *Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.*

(Derogado)

Artículo 54. *Apertura y recuperación de caminos.*

(Derogado)

Artículo 55. *Reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales.*

1. En suelo no urbanizable se admite la reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales, para destinarlas a vivienda familiar, a establecimiento de turismo rural o a actividades de educación en el tiempo libre y de restauración, siempre y cuando estas masías o casas rurales hayan sido incluidas por parte del planeamiento urbanístico general o especial en el catálogo previsto por la Ley de urbanismo a tales efectos. Las masías o casas

rurales también se pueden destinar a establecimiento hotelero, con exclusión de la modalidad de hotel apartamento, si lo prevé expresamente el catálogo, el cual puede establecer un límite del número de plazas.

2. El planeamiento urbanístico general o especial tiene que identificar en el catálogo a que se refiere el apartado anterior las masías y casas rurales que son susceptibles de reconstrucción o rehabilitación para destinarlas a los usos previstos en el apartado anterior, y tiene que justificar las razones arquitectónicas, paisajísticas o sociales que fundamentan su preservación o recuperación. Estos planes también pueden prever, si así lo justifican las características concurrentes y siempre y cuando se garanticen las necesidades de accesibilidad, que la superficie de suelo vinculada a la masía o casa rural susceptible de segregación sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, sin que, en ningún caso, esta segregación pueda dar lugar a un resto de finca matriz inferior a estas unidades mínimas.

3. La reconstrucción y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural tienen que respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados, y las posibles ampliaciones o nuevas construcciones de carácter auxiliar que admita el planeamiento urbanístico no pueden afectar los valores arquitectónicos y paisajísticos concurrentes, y tienen que estar justificadas en la necesidades derivadas del desarrollo de los usos admitidos.

4. 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 56. *Ejecución de obras e implantación de usos en construcciones preexistentes.*

(Derogado)

Sección segunda. Procedimientos de autorización de usos y construcciones en suelo no urbanizable

Artículo 57. *Aprobación de proyectos de actuaciones específicas de interés público y de nuevas actividades y construcciones en suelo no urbanizable.*

(Derogado)

Artículo 58. *Otorgamiento de licencia para la reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales y para otras actuaciones en construcciones existentes.*

(Derogado)

Sección tercera. Condiciones para la implantación de las actividades y construcciones

Artículo 59. *Medidas correctoras y condiciones de carácter urbanístico para la implantación de actividades y construcciones en suelo no urbanizable.*

1. Los planes especiales urbanísticos y las resoluciones por las que se apruebe la implantación de actuaciones en suelo no urbanizable tienen que fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, y en orden a aminorar 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 tienen que fijar las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias.

2. En las resoluciones indicadas en el punto anterior, así como, en su caso, en las licencias municipales para la implantación de usos y construcciones en suelo no urbanizable se deben hacer constar las condiciones especiales que se tienen que 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.

3. Las resoluciones por las que se apruebe o autorice la implantación de actuaciones en suelo no urbanizable pueden sujetar el desarrollo de estas actuaciones a un plazo temporal, siempre y cuando esté justificado por las características de la actuación, transcurrido el cual debe procederse, a cargo de la persona interesada, al desmantelamiento de la instalación o construcción y la restitución del suelo a su estado originario.

4. Cuando la actuación no es promovida por una administración pública, para garantizar adecuadamente el cumplimiento de las medidas correctoras y de las condiciones de carácter urbanístico o temporal que se impongan hay que prestar fianza por la cuantía que se establezca en el acuerdo de otorgamiento de la licencia. Esta garantía no puede exceder del presupuesto estimado para la adopción de las medidas y condiciones impuestas.

La constitución de la garantía ante el ayuntamiento y la presentación del proyecto de ejecución son condiciones de cumplimiento inexcusable para el inicio de la ejecución de las obras, caso de ser autorizado el proyecto y una vez otorgada la licencia municipal.

5. Las condiciones que establezcan las licencias de acuerdo con los apartados 2 y 3 de este artículo, o de acuerdo con el artículo 60 de este Reglamento, se pueden hacer constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 60. *Condiciones de edificación en suelo no urbanizable.*

Las licencias de edificación en suelo no urbanizable pueden establecer las condiciones necesarias para garantizar que los materiales, los sistemas constructivos, el volumen y la tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable sean coherentes formalmente con el carácter del ámbito territorial donde sean emplazados, de acuerdo, en su caso, con los criterios establecidos en este sentido por el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO VI

Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 61. *Usos y obras de carácter provisional.*

1. Sólo pueden ser admitidos como usos provisionales, en los casos y las condiciones que establece el artículo 53 de la Ley de urbanismo, los siguientes:

a) El almacenaje o el depósito de mercancías u otros bienes muebles que no comporten actividades de comercialización o distribución.

b) La prestación de servicios particulares a los ciudadanos como el aparcamiento de vehículos, los circuitos de prácticas de conducción, el lavado de automóviles, los centros de jardinería, u otros usos análogos que no requieran la implantación de construcciones.

c) Las actividades del sector primario y las actividades comerciales relacionadas con este sector.

d) Las actividades de tiempo libre, deportivas, recreativas y culturales.

2. Las obras ejecutadas para la implantación de los usos provisionales mencionados en el apartado 1 tienen que ser las mínimas que sean imprescindibles para permitir unas instalaciones transportables o desmontables y no pueden comportar una desfiguración definitiva del terreno.

Artículo 62. *Autorización de usos y obras de carácter provisional.*

(Derogado)

TÍTULO CUARTO

Del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Figuras de planeamiento urbanístico

Sección primera. Planes directores urbanísticos

Artículo 63. *Determinaciones y documentación de los planes directores urbanísticos.*

1. Los planes directores urbanísticos pueden tener por objeto:

a) La coordinación de la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal.

b) El establecimiento de determinaciones de alcance o de interés supramunicipal sobre desarrollo urbanístico sostenible, movilidad de personas y mercancías y transporte público.

c) El establecimiento de medidas de protección del suelo no urbanizable y criterios para la estructuración orgánica de este suelo. Con el fin de proteger el paisaje, los planes directores urbanísticos pueden exigir la elaboración de un estudio de impacto e integración paisajística para la autorización de determinadas actuaciones en suelo no urbanizable y la emisión de informe preceptivo por parte del órgano competente en materia de paisaje.

d) El establecimiento de reservas para la implantación de una o diversas infraestructuras o equipamientos de alcance o de interés supramunicipal, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento territorial, en su caso.

e) La programación de políticas supramunicipales de suelo y de vivienda de acuerdo con lo que establece el artículo 56 de la Ley de urbanismo.

2. En el marco de las finalidades enumeradas en el apartado anterior, las determinaciones de los planes directores urbanísticos pueden consistir en directrices para el planeamiento urbanístico, que vinculan a las administraciones en el ejercicio de su potestad de planeamiento, o en normas de aplicación directa sobre el suelo, que comporten su clasificación o calificación. El plan director urbanístico tiene que especificar cuáles de sus determinaciones son de aplicación directa y susceptibles, en su caso, de desarrollo mediante planeamiento derivado.

3. Los planes directores urbanísticos que tengan por objeto coordinar la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal o fijar determinaciones sobre el desarrollo urbanístico sostenible, pueden establecer determinaciones vinculantes relativas a la formulación y la ejecución del planeamiento urbanístico para garantizar su graduación temporal y espacial.

4. Cuando las determinaciones de los planes directores urbanísticos comporten cambios en la clasificación del suelo establecido en los planes de ordenación urbanística municipal, éstos, mediante su adaptación, concretan la delimitación de cada clase de suelo a la escala que les corresponde, e introducen los ajustes necesarios para garantizar la racionalidad y la coherencia de la ordenación dentro de los límites que fije el plan director urbanístico, todo eso sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones de los planes directores urbanísticos mientras no se produzca la adaptación.

5. Además de la documentación que señala el artículo 56.2 de la Ley de urbanismo, los planes directores urbanísticos tienen que contener un informe ambiental, con el siguiente contenido:

a) Determinación de los requerimientos ambientales significativos en el ámbito del plan, lo cual incluye la descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del ámbito objeto de planeamiento; la determinación de los objetivos, criterios y obligaciones de protección ambiental, aplicables en el ámbito del plan, establecidos en la normativa internacional, comunitaria, estatal, autonómica o local, o en los planes de ordenación territorial; y la definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados en la redacción del plan.

b) Descripción y justificación ambiental de la ordenación propuesta.

c) Identificación y evaluación de los probables efectos significativos de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente.

d) Evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos.

e) Descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas, en su caso.

Sección segunda. Planes de ordenación urbanística municipal

Subsección primera. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal

Artículo 64. *Clasificación del suelo.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal clasifican todo el suelo comprendido en su ámbito en urbano, urbanizable y no urbanizable, o en alguna de estas clases de suelo, de acuerdo con los criterios que establecen los artículos 24 a 33 de la Ley de urbanismo, y en los ámbitos o las superficies que resulten necesarios en función de los criterios de ordenación establecidos.

2. Los planes de ordenación urbanística municipal tienen que señalar los ámbitos incluidos en cada una de las clases y categorías de suelo.

Artículo 65. *Definición del modelo de implantación urbana y de la estructura general de la ordenación del territorio.*

1. A los efectos de definir el modelo de implantación urbana y la estructura general de la ordenación del territorio, los planes de ordenación urbanística municipal, además de establecer la clasificación del suelo:

a) Definen los elementos determinantes del desarrollo urbano, entre los que se incluyen los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, efectúan las reservas de suelo correspondiente y regulan su obtención. El sistema general de espacios libres públicos tiene que responder, como mínimo, a la proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.

b) Definen las redes generales de servicios, con indicación de las redes generales existentes que se mantienen y las de nueva implantación que resultan necesarias a lo largo de la vigencia del plan. Respecto a la red de telecomunicaciones, pueden establecer la existencia de una infraestructura única, que tenga que ser compartida por las diferentes redes o servicios.

c) Establecen la programación temporal y los indicadores de crecimiento, población, recursos, desarrollo económico y social del sistema urbano y disponibilidad de recursos hídricos y energéticos, a los que se debe ajustar la ejecución de las actuaciones previstas y, en especial, el desarrollo del suelo urbanizable. La programación tiene que determinar, de conformidad, en su caso, con los planes territoriales parciales o con los planes directores territoriales o urbanísticos, la graduación temporal y espacial del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que tengan por objeto la implantación de crecimientos residenciales. A tales efectos, se pueden establecer condiciones temporales para la formulación o ejecución de los planes parciales urbanísticos correspondientes, vinculados al grado de ejecución de planes derivados anteriormente aprobados, así como en función de la dimensión relativa del sector respecto al conjunto de suelo urbano y de suelo urbanizable en curso de ejecución del municipio.

d) Definen las intervenciones necesarias en el tejido urbano existente, para su conservación, rehabilitación, reurbanización, regeneración o transformación.

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

f) Determinan los valores arquitectónicos, arqueológicos, paisajísticos y ambientales que tienen que ser objeto de protección.

2. Los planes de ordenación urbanística municipal tienen que calificar como sistema urbanístico, de conformidad con el artículo 33.1 de este Reglamento, aquellos suelos que de acuerdo con la legislación sectorial formen parte del dominio público, y aquellos suelos donde los planes territoriales, los planes directores urbanísticos y otros planes urbanísticos supramunicipales prevean la implantación de infraestructuras o equipamientos.

Artículo 66. *Determinaciones relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal contienen las determinaciones necesarias para atender las necesidades sociales de acceso a la vivienda de acuerdo con las necesidades detectadas en la memoria social y a tales efectos:

a) Establecen el suelo que hay que destinar a la construcción de viviendas de protección pública o a viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, mediante la calificación de suelo con este destino y la determinación del porcentaje de techo que los sectores de planeamiento derivado tienen que calificar para este destino.

b) Pueden definir el sistema de viviendas dotacionales públicas, y calificar suelo y prever reservas en los sectores de planeamiento urbanístico derivado con destino a este sistema de viviendas dotacionales públicas, para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación, que resulten de la memoria social.

c) También pueden prever destinar al sistema de viviendas dotacionales públicas, en sustitución del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública y con los límites que determina este apartado, las reservas mínimas que establece el artículo 65 de la Ley de urbanismo para los sectores de planeamiento parcial. Con este objeto, los planes de ordenación urbanística municipal tienen que concretar los sectores a los cuales se aplica la sustitución, determinar la superficie de suelo afectada por esta sustitución y acreditar que no es preciso destinar los terrenos a equipamientos comunitarios. La superficie de suelo objeto de esta sustitución no puede ser superior al 5% de la superficie total destinada o reservada por el plan de ordenación urbanística municipal a equipamientos comunitarios públicos locales en suelo urbano y urbanizable. Cuando el plan de ordenación urbanística municipal o sus modificaciones prevén esta sustitución, tienen que acreditar el cumplimiento de este límite.

2. En la determinación del suelo que hay que destinar a la construcción de viviendas de protección pública o a viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, los planes de ordenación urbanística municipal:

a) Tienen que reservar, para la construcción de viviendas de protección pública, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

b) En el caso de municipios de más de diez mil habitantes y de capitales de comarca, tienen que reservar, además, para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, como mínimo el suelo correspondiente al 10% del techo residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

3. 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 40.2 de este Reglamento. 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 estos sectores o polígonos.

El techo de los polígonos o sectores que prevean una densidad y tipología edificatoria que no sean aptos para la construcción de viviendas protegidas computa en el cálculo a que se refiere el párrafo anterior, excepto aquel correspondiente a los sectores o polígonos concretos respeto a los cuales el órgano competente para la aprobación definitiva autorice expresamente que se excluya del cómputo, de acuerdo con el artículo 57.3 de la Ley de

urbanismo. Esta autorización sólo se puede producir en aquellos supuestos en que, de acuerdo con la memoria social, se acredite que la exclusión del cómputo no afecta las necesidades cuantitativas de vivienda con protección pública, de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.

4. El plan de ordenación urbanística municipal, según las necesidades detectadas y en coherencia con el planeamiento territorial, tiene que establecer el emplazamiento del suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública y de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, y tiene que distribuir y cuantificar las reservas correspondientes, mediante:

a) La calificación de terrenos en suelo urbano no incluido en sectores de planeamiento derivado, formen parte o no de polígonos de actuación urbanística. La calificación urbanística del suelo puede prever el destino total o parcial de la edificación a vivienda con protección oficial. La calificación que establezca la destinación total o parcial a vivienda con protección oficial de terrenos que tienen la condición de suelo urbano consolidado puede ser de aplicación tanto en las nuevas construcciones como en los casos de gran rehabilitación de las edificaciones existentes.

b) La determinación de las reservas que corresponden a los sectores de planeamiento derivado.

El plan de ordenación urbanística municipal procede a la distribución en su ámbito del suelo con este destino de acuerdo con lo que establece el artículo 57.4 de la Ley de urbanismo, y teniendo en cuenta la adecuación de las tipologías edificatorias previstas.

La localización de las reservas para vivienda con protección oficial, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme hay que justificar esta decisión en la memoria social de vivienda del plan urbanístico correspondiente, bien por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, bien por razón de la viabilidad de la actuación en función de su dimensión. En todo caso se tiene que acreditar la inexistencia de concentración excesiva de dicho tipo de vivienda y la no generación de segregación espacial. Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda con protección oficial y la libre, y a ser posible hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.

5. Las modificaciones del plan de ordenación urbanística municipal que comporten un incremento del techo residencial de nueva implantación, en los términos definidos por el apartado 3, tienen que reservar para la construcción de viviendas de protección pública, además, en su caso, del porcentaje exigido por el planeamiento para el techo ya previsto, el suelo correspondiente, como mínimo, al 20% del incremento de techo residencial. Además, si se trata de municipios de más de diez mil habitantes o capitales de comarca, o de modificaciones, en cualquier municipio, que comporten un cambio de clasificación del suelo no urbanizable y la previsión de techo residencial de nueva implantación, también hay que reservar para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, como mínimo, el suelo correspondiente al 10% del incremento del techo residencial.

Artículo 67. *Otras determinaciones de carácter general.*

El plan de ordenación urbanística municipal:

a) Puede prever reservas de terrenos, en cualquier clase de suelo, para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda y puede delimitar áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo que disponen, respectivamente, los artículos 151 y 164 de la Ley de urbanismo.

b) Establece, por medio de la agenda o, en su caso, del programa de actuación urbanística municipal, las previsiones temporales relativas a la ejecución de sus determinaciones de acuerdo con el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

c) Establece el límite temporal al que se refieren sus previsiones, a partir del cual se puede proceder a su revisión, así como las circunstancias que pueden comportar su revisión anticipada.

Artículo 68. *Determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal en las diversas clases de suelo.*

1. El plan de ordenación urbanística municipal tiene que contener, con respecto a cada clase de suelo, las determinaciones que establecen los apartados 2 a 9 del artículo 58 de la Ley de urbanismo.

2. Corresponde al plan de ordenación urbanística municipal la ordenación detallada del suelo urbano no incluido en sectores sujetos a planeamiento derivado, la cual comprende las determinaciones siguientes:

a) Calificación específica de los terrenos, diferenciando, en su caso, la correspondiente al suelo, al vuelo y al subsuelo.

b) Trazado y características de la red viaria.

c) Señalamiento de las alineaciones y, en el caso de suelo urbano consolidado, también de las rasantes.

d) Regulación, para cada una de las zonas previstas, de los usos principales y compatibles, de la parcela mínima indivisible, y de los parámetros urbanísticos a los que se sujeta la edificación. En el caso de ordenación volumétrica, el plan puede prever una ordenación de volúmenes de carácter obligatorio o diversas alternativas.

e) Regulación, en su caso, de las condiciones estéticas o tipológicas de las edificaciones.

f) Delimitación, en su caso, de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano al objeto de gestionar de forma integrada, en suelo urbano consolidado, la ejecución de la urbanización que sea necesario completar y, en suelo urbano no consolidado, cualquier tipo de actuación urbanística, incluida la obtención de las cesiones para calles y vías en los casos previstos en el artículo 40.3.a) de este Reglamento, con indicación, en el caso de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, de aquellas a las que se aplique el deber de cesión de suelo con aprovechamiento por tener por objeto alguna de las actuaciones previstas en el artículo 40.2 de este Reglamento.

g) Definición de los servicios urbanísticos exigibles para alcanzar la condición de solar y, en el suelo urbano consolidado, concreción de las características y el trazado de las obras de urbanización básicas de acuerdo con lo que establece el artículo 70.2 de la Ley de urbanismo y, en su caso, determinación de los elementos de urbanización que es preciso completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

h) Establecimiento de plazos para la ejecución de los polígonos de actuación urbanística, incluyendo su edificación, y para la edificación de los terrenos no incluidos en polígonos de actuación urbanística. En todo caso, los plazos para la construcción de las viviendas con protección oficial comprendidas en polígonos de actuación urbanística, no pueden ser superiores a 2 años para el inicio de las obras, a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, y a 3 años para su finalización, a contar desde la fecha de concesión de la licencia de obras.

3. Respecto a los sectores de suelo urbano no consolidado sujetos a un plan de mejora urbana, corresponde al plan de ordenación urbanística municipal:

a) Concretar la delimitación de los sectores, que pueden ser discontinuos.

b) Determinar la inclusión en el sector de terrenos destinados a sistemas generales o la vinculación al sector, a efectos de gestión, de terrenos destinados a sistemas generales de acuerdo con lo que establece el artículo 35.2 de este Reglamento, y prever, en su caso, las conexiones con las infraestructuras exteriores a cargo del sector.

c) Establecer el índice de edificabilidad bruta, los usos principales y compatibles y las densidades o intensidades de los usos.

d) Fijar los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios de titularidad pública.

e) En suelo urbano no consolidado, señalar si el plan de mejora urbana tiene por objeto alguna de las actuaciones previstas en el artículo 40.2 de este Reglamento, a los efectos de la aplicación del deber de cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

f) Determinar, en su caso, la participación del sector en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

g) Establecer los plazos para la formulación y tramitación del planeamiento derivado y para la ejecución del planeamiento.

4. Respecto a los sectores de suelo urbanizable delimitado, corresponde al plan de ordenación urbanística municipal:

a) Concretar la delimitación de los sectores, que pueden ser discontinuos.

b) Determinar la inclusión en el sector de terrenos destinados a sistemas generales o la vinculación al sector, a efectos de gestión, de terrenos destinados a sistemas generales de acuerdo con lo que establece el artículo 35.2 de este Reglamento, y prever, en su caso, las conexiones con las infraestructuras exteriores a cargo del sector.

c) Establecer el índice de edificabilidad bruta, los usos principales y compatibles y las densidades o intensidades de los usos.

d) Fijar los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios de titularidad pública.

e) Determinar, en su caso, la participación del sector en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

f) Establecer los plazos para la formulación y tramitación del planeamiento derivado y para la ejecución del planeamiento, determinando la graduación espacial y temporal para su desarrollo y ejecución, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

5. En relación con el suelo urbanizable no delimitado, el plan de ordenación urbanística municipal contiene las determinaciones previstas por el artículo 58.8 de la Ley de urbanismo y, además:

a) Prevé las condiciones para poder formular los correspondientes planes parciales urbanísticos de delimitación, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

b) Define las magnitudes y criterios a tener en cuenta para la delimitación de los correspondientes sectores cuando esta delimitación no se contiene en el propio planeamiento general.

c) Puede establecer los índices de edificabilidad bruta, los usos principales y las densidades máximas.

6. Las determinaciones adicionales a las señaladas en los apartados 3, 4 y 5 de este artículo que el plan de ordenación urbanística municipal pueda establecer para los sectores de planeamiento derivado tienen carácter indicativo, salvo que tengan por objeto el establecimiento de criterios sobre la conexión con la red viaria o el emplazamiento de los sistemas urbanísticos públicos, y que se indique de forma expresa su carácter vinculante.

7. Respecto a los sectores de planeamiento derivado y a los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, también corresponde al plan de ordenación urbanística municipal, en su caso, imponer a las personas propietarias la obligación de conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como junta de conservación. El plan puede imponer esta obligación por razones justificadas de desproporción entre los costes y los tributos, derivada del carácter extensivo de la urbanización o de otras circunstancias que concurran, y hasta que el ámbito no llegue a tener consolidada la edificación en dos terceras partes. A tales efectos, el plan puede establecer un plazo inicial máximo de cinco años a partir de la recepción total o parcial de las obras de urbanización, plazo que únicamente será prorrogable, por acuerdo municipal, por un periodo máximo de cinco años más, si a su finalización no se ha llegado al grado de consolidación de la edificación indicado.

8. En suelo no urbanizable, el plan de ordenación urbanística municipal establece las siguientes determinaciones:

a) Calificación del suelo y regulación, para cada una de las calificaciones previstas, de los usos permitidos y prohibidos, entre los admitidos en suelo no urbanizable por la Ley de

urbanismo y este Reglamento; de las superficies mínimas susceptibles de segregación, respetando la normativa aplicable, y de los parámetros y condiciones aplicables a los usos y edificaciones permitidos.

b) Normas de protección, mejora y recuperación de los ámbitos o valores objeto de protección. Las normas de protección pueden incluir la prohibición total, en el ámbito objeto de protección, de construcciones o usos admisibles de acuerdo con la Ley.

c) Regulación de las condiciones para dotar de servicios a los usos permitidos que se autoricen, para resolver su repercusión sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras y para garantizar su integración en el entorno.

d) **(Derogada)**

e) En su caso, el catálogo de las masías y las casas rurales susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación.

f) Previsión u obligación de formulación de planes urbanísticos especiales para determinados ámbitos o para la implantación de usos y actividades.

9. Las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal en suelo no urbanizable no pueden comportar prohibiciones genéricas de la implantación de actuaciones específicas de interés público o de actividades de explotación de recursos naturales, en la totalidad del suelo no urbanizable, salvo que concurran circunstancias específicas en el municipio que lo justifiquen.

Subsección segunda. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal

Artículo 69. *Contenido de la memoria del plan de ordenación urbanística municipal.*

1. La memoria del plan de ordenación urbanística municipal tiene que establecer las conclusiones derivadas de la información urbanística que son relevantes para la ordenación del territorio, tiene que analizar las diferentes alternativas posibles y tiene que justificar el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a las diferentes clases de suelo.

2. La memoria del plan de ordenación urbanística municipal se debe referir a los siguientes extremos:

a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.

b) Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, relativa a los aspectos siguientes:

1.º Planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

2.º Planeamiento territorial y sectorial con incidencia en el ámbito del plan.

3.º Características del territorio: características naturales, con indicación de los riesgos naturales o geológicos existentes, usos a los cuales está destinado, estructura urbanística, infraestructuras existentes, contexto territorial supramunicipal.

4.º Características de la población asentada sobre el territorio, condiciones económicas y sociales y previsiones de su evolución. El análisis de la población tiene que recoger los datos relativos a población femenina y grupos de edad, y a los tipos de hogares y su posible evolución futura.

5.º Redes básicas existentes de los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia.

6.º Obras e infraestructuras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano.

7.º Señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan.

8.º Otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan.

c) Descripción y resultado del programa de participación ciudadana, con referencia a los aspectos siguientes:

1.º Descripción de las medidas adoptadas o de las actuaciones realizadas al objeto de informar y de promover el debate.

2.º Síntesis de las aportaciones y resultados derivados de les alegaciones y sugerencias presentados durante el periodo de información pública.

3.º Síntesis de las modificaciones o aspectos incorporados al plano a partir de las aportaciones o resultados del programa de participación ciudadana.

d) Objetivos de la ordenación, análisis de las diversas alternativas contempladas y justificación y descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los siguientes aspectos:

1.º De la clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 24 a 33 de la Ley de urbanismo.

2.º De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3.º De la adecuación de la ordenación a las directrices de planeamiento que establecen el artículo 9 de la Ley de urbanismo y los artículos 5, 6 y 7 de este Reglamento.

4.º De las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, teniendo en cuenta el estudio de evaluación de la movilidad generada que debe formar parte de la documentación del plan.

5.º Diagnosis de los déficits de las redes básicas existentes de los servicios de agua, de hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia, análisis de los recursos disponibles, y descripción y justificación de las obras y la procedencia de los recursos necesarios para adaptar, ampliar o mejorar estas redes básicas.

3. La memoria social del plan de ordenación urbanística municipal es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y debe hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, con relación al medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.

b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, atendiendo los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de dicho tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta, y las posibilidades de rehabilitación de edificaciones para destinarlas a estos tipos de viviendas.

c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con el artículo 66.3 de este Reglamento, y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para la construcción de viviendas de protección pública y de las modalidades correspondientes, así como del techo correspondiente al suelo urbano calificado con esta destinación.

d) Mecanismos previstos para la obtención del suelo para la construcción de vivienda protegida promovida a iniciativa pública.

e) Previsión de las necesidades de viviendas dotacionales públicas, en su caso, con indicación de los colectivos a los cuales se dirijan, a los efectos de establecer las calificaciones y reservas adecuadas.

f) Previsiones temporales para el inicio y la finalización de la construcción de las viviendas protegidas y de los sistemas urbanísticos de vivienda dotacional pública.

g) Necesidades de realojamiento y medidas a adoptar para garantizar este derecho.

h) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios de acuerdo con las previsiones de nuevas viviendas y de la adecuación del emplazamiento y de los usos previstos para estos equipamientos.

4. La memoria social a que se refiere el apartado 3 puede remitirse al contenido del programa de actuación urbanística municipal o del plan local de la vivienda, siempre y cuando éstos comprendan todos los aspectos relacionados en el apartado anterior. En defecto de programa de actuación urbanística municipal o de plan local de la vivienda, la memoria social puede tener los efectos de concertación de las políticas en materia de vivienda entre los ayuntamientos y la administración de la Generalidad.

5. También debe formar parte de la memoria social una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren atención específica, tales como los inmigrantes y la gente de la tercera edad, al objeto que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como favorecer a los otros colectivos merecedores de protección. Esta evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género y respecto a determinados colectivos sociales tiene que contener:

a) Una diagnosis de la situación a partir del análisis de la información sobre la población a la que afecta el plan, la identificación de los roles de género de los diferentes colectivos afectados, las necesidades de bienestar y estratégicas de mujeres y hombres y los otros colectivos en el ámbito.

b) La valoración del impacto social y de género del plan, la cual comprende:

1.º La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de los otros colectivos en lo que concierne en especial a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que realizan las tareas de cuidado y gestión doméstica, así como de las que reciben esta atención.

2.º Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyen al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, así como entre los diversos grupos sociales.

3.º Previsión de como incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de mujeres y hombres y de los otros colectivos.

Artículo 70. *Informe de sostenibilidad ambiental.*

En el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal, y en los casos de modificaciones sometidas a evaluación ambiental, el informe ambiental que prevé la Ley de urbanismo debe tener la naturaleza y contenido del informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, con el grado de especificación que establezca el órgano ambiental en el documento de referencia, y, en todo caso, con el contenido mínimo siguiente:

a) Determinación de los requerimientos ambientales significativos en el ámbito del plano, lo qué incluye:

1.º La descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del ámbito objeto de planeamiento y de su entorno.

2.º La determinación de los objetivos, criterios y obligaciones de protección ambiental, aplicables en el ámbito del plan, establecidos en la normativa internacional, comunitaria, estatal, autonómica o local, o en los instrumentos de planeamiento territorial, los planes directores urbanísticos o otros planes o programas aplicables.

3.º La definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados en la redacción del plan, de acuerdo con los requerimientos ambientales señalados en los apartados anteriores y con los principios y directrices establecidos en los artículos 3 y 9 de la Ley de urbanismo, los cuales tienen que referirse, entre otros aspectos, a la sostenibilidad global del modelo de ordenación; al ciclo del agua; a la biodiversidad territorial, la permeabilidad ecológica y el patrimonio natural; a la calidad del paisaje; a la calidad del ambiente atmosférico; y a la contaminación acústica y luminosa.

Estos objetivos ambientales tienen que ser formulados de forma jerarquizada en función de su grado de importancia relativa.

b) Justificación ambiental de la elección de la alternativa de ordenación propuesta, lo que incluye:

1.º La descripción de las características de las alternativas consideradas.

2.º El análisis, para cada alternativa considerada, de los efectos globales y de los de sus determinaciones estructurales, de acuerdo con los objetivos y criterios ambientales a los que se refiere el apartado a), tercer párrafo, de este artículo.

3.º La justificación ambiental de la elección de la alternativa seleccionada.

c) Descripción ambiental del plan de acuerdo con la alternativa de ordenación adoptada, incluyendo:

1.º Una síntesis descriptiva del contenido del plan con expresión de sus determinaciones con posibles repercusiones significativas sobre el medio ambiente.
2.º La identificación y cuantificación de los suelos objeto de transformación y de las demandas adicionales de recursos naturales y de infraestructuras de saneamiento, de gestión de residuos y similares derivadas de la ordenación propuesta.
3.º La descripción de las medidas previstas para el fomento de la preservación y la mejora del medio ambiente.

d) Identificación y evaluación de los probables efectos significativos (secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto o largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos y de otros) de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente, incluyendo:

1.º Los efectos sobre los recursos naturales.
2.º Los efectos sobre los espacios y aspectos identificados de acuerdo con el apartado 1.
3.º Los efectos ambientales derivados de la movilidad generada por la ordenación prevista por el plan.

e) Evaluación global del plan y justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos, lo que comprende:

1.º La verificación y justificación detalladas de la congruencia del plan con los requerimientos ambientales señalados en el apartado 1.
2.º La evaluación global del plan, teniendo en cuenta el análisis comparativo de los perfiles ambientales inicial y resultante del ámbito del plan, de acuerdo con el apartado anterior y las jerarquías entre objetivos ambientales establecidas en el apartado 1.c).
3.º Descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas.

f) Síntesis del estudio, consistente en un resumen de su contenido que tiene que contener una reseña de los objetivos y criterios ambientales fijados, y la explicación justificada de la evaluación global del plan.

Artículo 71. *Estudio de evaluación de la movilidad generada.*

La documentación del plan de ordenación urbanística municipal tiene que incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada, con el contenido que determina la legislación sobre movilidad.

Artículo 72. *Planos de información.*

1. Los planos de información del plan de ordenación urbanística municipal tienen que contener la información gráfica sobre las características naturales, ambientales, culturales, socio-económicas, demográficas o del desarrollo urbanístico que sean relevantes para la ordenación urbanística. Entre los planos de información se tienen que incluir, en todo caso, los relativos a los aspectos siguientes:

a) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendiente del 20%, y red hídrica.
b) Usos y aprovechamientos del suelo existentes.
c) Áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientalmente relevantes.
d) Ámbitos y elementos objeto de protección de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o de acuerdo con el planeamiento territorial o los planes directores urbanísticos.
e) Redes generales de servicios existentes, con indicación de las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de hidrantes para incendio, de saneamiento, de abastecimiento y, en su caso, de distribución de gas.
f) Red general viaria y de ferrocarriles, existentes o planificadas, a efectos de delimitar su rango, las posibilidades de utilización de los puntos de acceso, y las servidumbres y

restricciones del territorio impuestas por la legislación sectorial respectiva, y otras infraestructuras de interés general.

g) Mapas de vulnerabilidad y capacidad del territorio en cuanto a la contaminación atmosférica, mapas de protección de la contaminación luminosa y mapas de capacidad acústica, en el supuesto de que se hayan elaborado o aprobado, de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial.

2. Los planos de información tienen que ser elaborados sobre la base de la información geográfica oficial disponible, se tienen que realizar sobre cartografía digital, a una escala 1:5.000, y se tienen que materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000.

Artículo 73. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación del plan de ordenación urbanística municipal expresan gráficamente las determinaciones de este plan y tienen que ser elaborados sobre cartografía digital.

2. Los planos de ordenación del plan de ordenación urbanística municipal tienen que ser, como mínimo, los siguientes:

a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito, a una escala mínima de 1:5.000:

1.º Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías.

2.º Planos de estructura general del territorio, en los cuales se señalen, conjuntamente o separadamente, el sistema general de comunicaciones, el resto de sistemas generales urbanísticos, y las redes generales de servicios, de acuerdo con el qué establece el apartado 3 de este artículo.

3.º Plano de los sectores de planeamiento derivado delimitados para las diversas clases y categorías de suelo.

4.º Plano de catalogación, en el cual se señalen los elementos incluidos en el catálogo.

b) Para el suelo urbano no incluido en sectores sujetos a plan de mejora urbana, a la escala mínima de 1:1.000:

1.º Planos que expresen las determinaciones señaladas en los apartados a), b), c) y f) del artículo 68.2 de este Reglamento.

2.º Respecto al suelo urbano consolidado, los planos que reflejen los elementos y obras de urbanización que es preciso completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solares.

c) Para el suelo incluido en sectores sujetos a planeamiento derivado, planos que reflejen, a escala adecuada, la situación y delimitación del sector, con expresión de su superficie.

d) Para el suelo no urbanizable, planos que expresen, a una escala mínima de 1:5.000, las determinaciones señaladas en el apartado a) del artículo 68.8 de este Reglamento.

3. Los planos de ordenación relativos a las redes generales de servicios tienen que reflejar las propuestas y soluciones del plan respecto de:

a) La red general de gestión del agua de lluvia y residual, las redes separativas de uno y de otro tipo de agua, la red de alcantarillado y de colectores y la depuración mediante estaciones depuradoras existentes o nuevas.

b) La red general de distribución de energía eléctrica, centrales, transformadores y canales de distribución en alta y media tensión.

c) Las redes de telecomunicaciones que den cobertura adecuada a la totalidad del territorio, con los canales de paso y los nodos de conexión.

d) Las redes generales de abastecimiento de agua, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo, y de abastecimiento de agua contra incendios, con indicación de la ubicación de los hidrantes para incendio.

e) La red general de distribución de gas y puntos de conexión cuando el plan lo determina.

f) La red de instalaciones de gestión de residuos.

4. Los planos se tienen que elaborar a las escalas mínimas que determina el apartado 2, sin perjuicio que su materialización sobre soporte físico se pueda efectuar a una escala menor.

Artículo 74. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas del plan de ordenación urbanística municipal establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, en cada clase y categoría de suelo, a este plan.

2. Además de las referidas determinaciones, las normas urbanísticas pueden contener también ordenanzas de urbanización o de edificación en orden a regular a todos los efectos los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo. Estas ordenanzas constituyen un anexo de las normas urbanísticas y tienen la naturaleza de ordenanzas municipales, a efectos de su aprobación y modificación, las cuales se rigen por la legislación aplicable en materia de régimen local.

Artículo 75. *Catálogo de bienes protegidos.*

1. El catálogo de bienes protegidos del plan de ordenación urbanística municipal determina los bienes inmuebles, singulares o de conjunto, que son objeto de protección por razón de sus valores arquitectónicos, arqueológicos, geológicos o, en general, culturales, de acuerdo con lo que establece el artículo 95 de este Reglamento.

2. Si el plan de ordenación urbanística municipal prevé expresamente la formulación de un plan especial urbanístico de protección del patrimonio arquitectónico o cultural, el catálogo se puede limitar a enumerar e identificar los bienes inmuebles que son objeto de protección, sin perjuicio de la ampliación del catálogo que se pueda producir con motivo de la formulación y aprobación del indicado plan especial.

Artículo 76. *Programa de actuación urbanística municipal, agenda y evaluación económica y financiera.*

1. El plan de ordenación urbanística municipal puede incorporar en su documentación el programa de actuación urbanística municipal, al cual le corresponde:

a) Establecer las previsiones temporales de ejecución de las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal y, concretamente, regular los plazos de inicio o de finalización para el desarrollo de los sectores de planeamiento derivado, determinando la graduación temporal y espacial de su desarrollo en suelo urbanizable, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento; y establecer las previsiones temporales para la ejecución de los sistemas urbanísticos no incluidos en sectores, la ejecución de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano y la ejecución de las otras actuaciones urbanísticas definidas por el plan.

b) Establecer los plazos para la edificación de acuerdo con el artículo 68.2.h) de este Reglamento.

c) Determinar qué iniciativa, la pública o la privada, es preferente para la promoción del planeamiento urbanístico derivado, y establecer, si procede, una reserva para la iniciativa pública a lo largo de un plazo concreto, que no puede superar los seis años.

2. Si el plan de ordenación urbanística municipal no incorpora el programa de actuación urbanística municipal en su documentación, corresponde a la agenda establecer las previsiones temporales a qué hace referencia el apartado anterior. La agenda, si no se formula un programa de actuación urbanística municipal, se actualiza cada seis años de acuerdo con lo que establece el artículo 59.4 de la Ley de urbanismo.

3. La evaluación económica y financiera del plan de ordenación urbanística municipal contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad financiera de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan.

Sección tercera. Otras figuras del planeamiento urbanístico general

Artículo 77. *Programas de actuación urbanística municipal.*

1. Los programas de actuación urbanística municipal, cuando se formulan y tramitan como instrumento independiente del plan de ordenación urbanística municipal, tienen que contener la documentación que señala el artículo 61 de la Ley de urbanismo, así como la documentación propia del plan de ordenación urbanística municipal que, en su caso, sea necesaria, y pueden establecer las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de suelo urbanizable no delimitado.

b) Modificación de los sectores de suelo urbanizable y de mejora urbana, en lo que concierne a su configuración y superficie, o a los parámetros de edificabilidad bruta, densidad máxima, usos principales y compatibles y reservas mínimas para los sistemas locales de espacios libres y equipamientos comunitarios.

c) Atribución de la condición de suelo urbanizable no delimitado al suelo anteriormente clasificado como suelo urbanizable delimitado.

d) Inclusión, o vinculación a efectos de gestión, de sistemas urbanísticos a sectores de suelo urbanizable, a sectores sujetos a planes de mejora urbana o a polígonos de actuación urbanística en suelo urbano.

e) Determinación de operaciones de mejora urbana y de actuaciones sometidas a un plan especial urbanístico, delimitación de polígonos de actuación urbanística no definidos por el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente, y establecimiento de las determinaciones propias del plan de ordenación urbanística municipal respecto a los sectores de planeamiento derivado y a los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano.

f) Determinación de criterios objetivos para decidir la conveniencia o la necesidad de la delimitación y la transformación urbanística del suelo urbanizable no delimitado, complementarios de los previstos en el plan de ordenación urbanística municipal.

g) Determinación y distribución de las reservas para la construcción de vivienda de protección pública o de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible y modificación de la distribución entre los sectores de planeamiento derivado y del emplazamiento de las reservas previstas por el plan de ordenación urbanística municipal para la construcción de vivienda, sin disminuir las reservas globales fijadas por este plan.

h) Establecimiento, respecto a sectores de planeamiento derivado o polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, de la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como junta de conservación, en los casos y condiciones previstos en el artículo 68.7 de este Reglamento.

i) Delimitación de áreas tanto para el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto como para la aplicación de programas de rehabilitación de edificios, definición de sectores de urbanización prioritaria, delimitación de reservas de terrenos reguladas por el artículo 151 de la Ley de urbanismo y establecimiento de las medidas pertinentes para la adecuada culminación urbanística de las urbanizaciones existentes.

j) Establecimiento o actualización de las previsiones temporales relativas al inicio o la finalización del desarrollo de los sectores de planeamiento derivado, determinando la graduación temporal y espacial de su desarrollo en suelo urbanizable, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento; a la ejecución de los sistemas urbanísticos no incluidos en sectores, a la ejecución de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, a la edificación de los solares, y a la ejecución de las otras actuaciones urbanísticas. En todo caso, los plazos para la construcción de las viviendas con protección oficial comprendidas en polígonos de actuación urbanística, no pueden ser superiores a 2 años para el inicio de las obras, a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, y a 3 años para su finalización, a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.

k) Adaptar las previsiones del plan de ordenación urbanística municipal sobre sistemas generales a las necesidades derivadas de los criterios de ordenación contenidos en el programa.

2. Las determinaciones de los programas de actuación urbanística municipal señaladas en el apartado anterior, cuando éstos se formulan y tramitan como instrumento

independiente del plan de ordenación urbanística municipal de acuerdo con lo que establece el artículo 60.12 de la Ley de urbanismo, sustituyen las determinaciones correspondientes del plan de ordenación urbanística municipal, sin necesidad de tramitar una modificación de éste, a pesar de que, en su caso, están sujetos a lo que establecen los apartados 2, 3 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo. En cualquier caso, en el programa de actuación urbanística municipal es preciso especificar qué determinaciones comportan la sustitución de lo establecido en el plan de ordenación urbanística municipal. Si la aprobación del programa comporta cambios en la clasificación del suelo, es preceptiva la tramitación previa o simultánea de la modificación del plan de ordenación urbanística municipal.

Artículo 78. *Normas de planeamiento urbanístico.*

1. Las normas de planeamiento urbanístico que tienen por objeto suplir los planes de ordenación urbanística municipal en todo o en parte de su ámbito, en los supuestos previstos por el artículo 62 de la Ley de urbanismo, tienen que contener las determinaciones que corresponden al plan de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo establecido por la Ley de urbanismo y este Reglamento, y, en cuanto a la documentación, como mínimo una memoria descriptiva y justificativa, las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

2. Las normas de planeamiento urbanístico también pueden tener por objeto:

a) Complementar las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal de una pluralidad de municipios, con relación a uno o diversos aspectos concretos, para satisfacer objetivos establecidos en el planeamiento territorial o en los planes directores urbanísticos.

b) Complementar las determinaciones de un plan de ordenación urbanística, de acuerdo con lo que establece el artículo 62.3 de la Ley de urbanismo.

3. Las normas de planeamiento urbanístico que tengan una función básicamente complementaria de un plan de ordenación urbanística municipal o de un conjunto de planes de ordenación urbanística municipal, tienen que contener la documentación adecuada a las determinaciones complementarias que establezcan.

Sección cuarta. Planes parciales urbanísticos

Subsección primera. Determinaciones de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación

Artículo 79. *Disposiciones generales.*

1. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen por objeto, en el suelo urbanizable delimitado y en el suelo urbanizable no delimitado respectivamente, desarrollar el planeamiento general mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial.

2. Los planes parciales urbanísticos no se pueden aprobar sin que previamente o simultáneamente se haya aprobado el instrumento de planeamiento general que desarrollen. En el caso de los planes parciales urbanísticos de delimitación es preciso, además, que se pueda promover su tramitación de acuerdo con las condiciones e indicadores previstos por el plan de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo que establecen los apartados 1.d) y 1.e) del artículo 58 de la Ley de urbanismo y el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

3. Para cada sector delimitado por el planeamiento general hay que formular un plan parcial urbanístico, sin perjuicio de la posibilidad de desarrollo por subsectores que regulan los artículos 91 de la Ley de urbanismo y 114 de este Reglamento.

4. Corresponde a los planes parciales urbanísticos y a los planes parciales urbanísticos de delimitación establecer las determinaciones que señala el artículo 65.2 de la Ley de urbanismo y, en el caso de los planes parciales urbanísticos de delimitación, también les corresponde, en su caso, definir el ámbito del sector.

Artículo 80. *Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.*

Al efecto de establecer la ordenación detallada de los usos y los parámetros edificatorios, los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación, tienen que concretar:

a) La calificación del suelo, con determinación de los usos principales y compatibles y su proporción y con especificación de los terrenos que se destinan a vivienda con protección oficial, de acuerdo con las reservas establecidas por el planeamiento general.

b) Los índices de edificabilidad neta de los terrenos edificables, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

c) Si se prevé el uso de vivienda, la densidad neta expresada en número de viviendas por la superficie de techo edificable con aprovechamiento destinado al uso de vivienda.

d) La definición de la parcela mínima indivisible, para cada una de las zonas previstas.

e) La dotación necesaria de plazas de aparcamiento de vehículos que es preciso reservar en el suelo privado de cada zona, tanto en superficie como en subsuelo.

f) Los elementos compositivos de la ordenación prevista. En su caso, las alineaciones que correspondan a la edificación con relación a los viales y espacios libres, privados o públicos, y las profundidades edificables. La altura máxima y el número de plantas de los cuerpos de edificación y la proporción de éstos respecto de los espacios no ocupables, así como la distancia que la edificación tiene que mantener con los linderos de parcela.

g) La ordenación volumétrica obligatoria o bien las alternativas de ordenación volumétrica que el plan admita. En este segundo caso, el plan puede especificar gráficamente las mencionadas alternativas o bien concretar los parámetros de la edificación que, sin alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o de la manzana, admiten variación.

h) Las alineaciones y las rasantes.

Artículo 81. *Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos.*

1. Respecto a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, corresponde a los planes parciales urbanísticos y a los planes parciales urbanísticos de delimitación:

a) Definir el trazado y características de los sistemas de comunicaciones previstos y de su conexión con los sistemas exteriores al sector.

b) Determinar los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, con indicación de los destinados a titularidad pública y, en su caso, de los que sean susceptibles de titularidad privada, y establecer sus condiciones de ordenación o, al menos, su edificabilidad máxima.

c) Determinar los terrenos destinados, en su caso, al sistema de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

2. Las reservas de suelo que se establezcan para los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios tienen que ser adecuadas a las necesidades derivadas de los usos previstos para el sector y, en cualquier caso, las reservas destinadas a espacios libres públicos y equipamientos comunitarios de titularidad pública tienen que respetar los estándares mínimos establecidos en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 65 de la Ley de urbanismo, sin perjuicio de los casos de sustitución de las reservas mínimas legales destinadas a equipamientos comunitarios que el planeamiento general determine en aplicación del artículo 66.1.c) de este Reglamento.

3. La edificabilidad del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública no tiene la consideración de techo edificable a efectos de determinar los estándares que establecen los apartados 3, 4 y 5 del artículo 65 de la Ley de urbanismo, sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, el planeamiento tiene que establecer para hacer frente a los requerimientos de espacios libres o de otros equipamientos que se deriven de la destinación establecida para el referido techo.

4. Cuando, debido a la concurrencia de diversos usos en un mismo sector, es preciso computar independientemente los estándares correspondientes, el cálculo se efectúa de la siguiente manera:

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos que establece el artículo 65.3 de la Ley de urbanismo, con relación a los usos residenciales, se determinan en función del techo en el que se admite este uso, de acuerdo con lo que establece el apartado 3 de este artículo. A fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece el mismo artículo, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del sector correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial respecto a la edificabilidad total del sector.

b) En relación con las reservas derivadas de usos no residenciales que establece el artículo 65.4 de la Ley de urbanismo, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del sector correspondiente al porcentaje de la edificabilidad destinada a usos no residenciales respecto a la edificabilidad total del sector.

5. La configuración y dimensión de los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios tienen que ser adecuadas a su funcionalidad y tienen que evitar el fraccionamiento que dificulte o invalide esta funcionalidad.

6. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen que destinar a servicios técnicos, de titularidad pública o privada, el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras e instalaciones adecuadas a los usos previstos para el sector.

Artículo 82. *Determinaciones relativas a los servicios urbanísticos y las obras de urbanización.*

1. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación pueden concretar directamente el trazado y las características detalladas de las obras de urbanización básicas, integrando en su documentación el correspondiente proyecto de urbanización, o pueden remitir esta concreción al correspondiente proyecto o proyectos de urbanización a tramitar y aprobar como documentos independientes.

2. En el supuesto de que el plan parcial urbanístico o el plan parcial urbanístico de delimitación no concrete directamente las obras de urbanización básicas, tiene que contener:

a) El señalamiento de los trazados de las redes existentes y de los trazados indicativos de los servicios que establezca y, como mínimo, de las redes de suministro de agua, riego y hidrantes para incendio; de alcantarillado; de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

b) La capacidad de los servicios de acuerdo con las previsiones de consumo y de vertidos derivadas de los usos a implantar.

c) La determinación de los servicios urbanísticos a establecer y la descripción de las características principales de las redes de servicios, las cuales, salvo que concurran motivos justificados que lo impidan, tienen que ser soterradas.

Artículo 83. *Determinaciones relativas a la ejecución del plan.*

1. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación:

a) Tienen que establecer, mediante el plan de etapas, las previsiones temporales de la ejecución de las obras de urbanización y de la edificación. Estas previsiones pueden incluir condiciones temporales para el inicio de la ejecución de los polígonos de actuación incluidos en cada etapa, en aplicación de la programación que establece el planeamiento urbanístico general de acuerdo con los artículos 65.1.c) y 77.1.j) de este Reglamento.

b) Pueden determinar el sistema de actuación para su ejecución, el cual puede ser diferente para cada uno de los polígonos de actuación urbanística que, en su caso, delimiten.

c) Tienen que contener una evaluación económica de la ejecución del plan, teniendo en cuenta el presupuesto estimado de las obras de urbanización, de la implantación de los servicios y de los otros gastos de urbanización, y tienen que justificar la viabilidad económica de la promoción.

2. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación, respecto a las etapas de ejecución que prevean, tienen que establecer:

a) Los plazos para el inicio y la finalización de la urbanización de cada una de las etapas, así como las otras condiciones de necesario cumplimiento para el inicio de cada una de ellas.

b) Las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas.

c) Las reservas de suelo para equipamientos comunitarios que tengan que ponerse en servicio en cada una de las etapas.

d) Los servicios urbanísticos que tengan que ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

e) Los plazos para el inicio y la finalización de la edificación. En cuanto a las viviendas con protección oficial, estos plazos no pueden ser superiores a 2 años para el inicio de las obras, a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, y a 3 años para la su finalización, a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.

Subsección segunda. Documentación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación

Artículo 84. *Contenido de la memoria.*

1. La memoria de los planes parciales urbanísticos tiene que justificar la adecuación de la ordenación propuesta al planeamiento general que desarrolle y a la información y los objetivos del plan.

2. La memoria de los planes parciales urbanísticos se debe referir a los aspectos siguientes:

a) Justificación de la procedencia de su formulación de acuerdo con el planeamiento general que desarrollen.

b) Información urbanística del ámbito, incluyendo los estudios que sean necesarios, los cuales tienen que considerar los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1.º Características naturales del territorio, con indicación de los riesgos naturales y geológicos existentes.

2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del ámbito, análisis, en su caso, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación y, concretamente, de los aspectos siguientes:

1.º De la adecuación de la ordenación a las determinaciones del planeamiento urbanístico general para el sector.

2.º De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3.º De la adecuación de la ordenación a las directrices de planeamiento que establecen el artículo 9 de la Ley de urbanismo y los artículos 5 a 7 de este Reglamento.

4.º De la adecuación de la ordenación a las necesidades de las personas que realizan las tareas de cuidado y gestión doméstica, en especial en lo que concierne a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano.

5.º Del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible, de acuerdo con el estudio de evaluación de la movilidad generada que debe formar parte de la documentación del plan.

6.º De la división poligonal.

3. La memoria de los planes parciales urbanísticos de delimitación tiene que contener, además de lo que establecen los apartados 1 y 2 de este artículo, una justificación específica de la adecuación de la promoción a las condiciones e indicadores previstos por el plan de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo que establecen los apartados 1.d) y 1.e) del artículo 58 de la Ley de urbanismo y el artículo 65.1.c) de este Reglamento. La memoria también tiene que justificar la delimitación del sector en el caso de que no esté determinada por el planeamiento urbanístico general.

4. En el caso de que el plan parcial urbanístico o el plan parcial urbanístico de delimitación sea de iniciativa privada, es preciso incorporar a la memoria un anexo con el contenido que establece el artículo 97.1 de la Ley de urbanismo.

Artículo 85. *Informe ambiental y estudio de evaluación de la movilidad generada.*

La documentación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación tiene que incluir un informe ambiental, con el contenido que establece el artículo 100 de este Reglamento, y, en los casos en que lo exige la legislación sobre movilidad, un estudio de evaluación de la movilidad generada, con el contenido que determina esta legislación.

Artículo 86. *Planos de información.*

1. Los planos de información de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación se tienen que elaborar sobre la base de la información geográfica oficial disponible, se tienen que realizar sobre cartografía digital, y tienen que reflejar la situación y las determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico general que se desarrolla, y el estado de los terrenos en cuanto a la morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y estructura de la propiedad del suelo.
2. La información sobre la situación y determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico general hay que reflejarla en los planos siguientes, que se tienen que realizar, como mínimo, a la escala utilizada en este planeamiento general:

a) De situación en relación a la estructura orgánica del plan de ordenación urbanística municipal.
b) De la ordenación establecida en el planeamiento urbanístico general para el ámbito territorial incluido en el plan parcial urbanístico.

3. La información sobre el estado de los terrenos hay que reflejarla en los planos siguientes, realizados, como mínimo, a escala 1:2.000:

a) Topográfico.
b) Catastral.
c) De usos del suelo y del subsuelo, con indicación de edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.
d) Geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales.
e) En su caso, de contaminación de suelos y de ámbitos y elementos ambientales con valores a preservar.

Artículo 87. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen que reflejar las determinaciones previstas en los artículos 80 a 82 de este Reglamento. Estos planos se tienen que redactar sobre la base de cartografía digital y a una escala mínima de 1:1.000, sin perjuicio que su materialización sobre soporte físico se pueda efectuar a una escala menor.
2. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación contienen, como mínimo, los siguientes planos de ordenación:

a) Zonificación, con asignación detallada de usos y señalamiento de los sistemas urbanísticos.
b) Red viaria, en los qué se definan suficientemente los perfiles longitudinales y transversales.
c) Esquema de las redes de suministro de agua, riego y hidrantes para incendio; alcantarillado; distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
d) Delimitación de polígonos de actuación urbanística, en su caso.
e) Plan de etapas, si se prevé más de una etapa en la ejecución del plan.

3. El plan parcial urbanístico o el plan parcial urbanístico de delimitación puede incluir, además, todos aquellos planos que se consideren necesarios para una mejor definición de la ordenación prevista.

4. Todos los planos de ordenación que contengan representación en planta se tienen que realizar sobre cartografía topográfica, y tienen que reflejar la delimitación del sector.

Artículo 88. *Normas de los planes parciales urbanísticos.*

Las normas de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen que regular el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y deben hacer referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos:

a) Calificaciones previstas, con expresión detallada de los usos admitidos y compatibles.
b) Normas de edificación, con referencia a las condiciones comunes a todas las zonas y las normas particulares de cada zona.
c) Instrumentos de desarrollo y ejecución del plan y determinación del sistema o sistemas de actuación.

Artículo 89. *Evaluación económica y plan de etapas.*

1. El documento de evaluación económica de la promoción, del que forma parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios previstos por el plan, consiste en una estimación del conjunto de gastos que comporta la ejecución del plan.
En el caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tiene que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación.
2. Corresponde al plan de etapas el establecimiento de las previsiones temporales de ejecución del plan a que se refiere el artículo 83 de este Reglamento.

Sección quinta. Planes de mejora urbana

Artículo 90. *Finalidades y determinaciones de los planes de mejora urbana.*

1. Los planes de mejora urbana en suelo urbano consolidado pueden tener por objeto completar o acabar la urbanización, regular la composición volumétrica y de fachadas, prever operaciones de rehabilitación o de revitalización del tejido urbano, ordenar el subsuelo, u otras finalidades análogas.
2. Los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado pueden tener por objeto, además de las finalidades establecidas en el punto anterior, completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización o de saneamiento de poblaciones y otros de similares.
3. Los planes de mejora urbana establecen la ordenación detallada de su ámbito territorial, mediante las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad entre las reguladas, para los planos parciales urbanísticos, en los artículos 80 a 83 de este Reglamento, con la excepción prevista en el artículo 68.7 de la Ley de urbanismo. Además, y de acuerdo con sus finalidades, tienen que contemplar las actuaciones necesarias, según corresponda, en relación a la rehabilitación de la edificación existente, su sustitución, la creación de nuevos sistemas urbanísticos, la erradicación de los usos que se prevé transformar y las actuaciones para la ejecución de la obra urbanizadora y su financiación.
4. Para cada sector en suelo urbano delimitado por el planeamiento general hay que formular un plan de mejora urbana, sin perjuicio de la posibilidad de desarrollo por subsectores que regulan los artículos 91 de la Ley de urbanismo y 114 de este Reglamento.
5. A los efectos de lo que establece el artículo 68.4 de la Ley de urbanismo, en el caso de operaciones de mejora urbana no previstas en el planeamiento urbanístico general corresponde al propio plan de mejora urbana la delimitación de su ámbito. No hay alteración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas si el plan de mejora urbana mantiene los usos principales y la edificabilidad bruta establecidos en el planeamiento general y determina unas cargas de cesión de suelo y de urbanización equivalentes a las derivadas del planeamiento general; y no hay alteración de la estructura fundamental del planeamiento general si el plan de mejora urbana mantiene la destinación a sistemas de los terrenos calificados como sistemas urbanísticos generales por el planeamiento urbanístico general, sin perjuicio que pueda modificar su nivel de servicio o introducir ajustes en su delimitación

que no alteren sustancialmente su funcionalidad, superficie o localización en el ámbito territorial.

Artículo 91. *Contenido y documentación.*

1. Los planes de mejora urbana contienen los documentos regulados en los artículos 84 a 89 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos sea innecesario atendidas las finalidades del plan y la naturaleza de las actuaciones u operaciones previstas.

2. La documentación de los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado también tiene que incluir un informe ambiental, de acuerdo con lo que establece el artículo 100 de este Reglamento, el contenido del cual debe ser congruente y adecuado a las finalidades y determinaciones establecidas, sin perjuicio que, atendiendo estas finalidades y naturaleza, se justifique que es innecesario.

3. Cuando de las determinaciones del plan de mejora urbana se deduzca una incidencia significativa en usos residenciales preexistentes, el plan tiene que incorporar un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de los medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada, con especial referencia a las previsiones en materia de vivienda protegida y asequible y a la efectividad del derecho de realojamiento.

Sección sexta. Planes especiales urbanísticos

Artículo 92. *Disposiciones generales.*

1. Los planes especiales urbanísticos son instrumentos de planeamiento derivado que desarrollan o completan las determinaciones del planeamiento urbanístico general, en cualquier clase o categoría de suelo o, en su caso, en diversas clases y categorías de suelo simultáneamente, con el objeto de prever la implantación de sistemas generales y locales o de alcanzar alguna o diversas de las finalidades previstas en el artículo 67.1 de la Ley de urbanismo.

2. Los planes especiales urbanísticos no previstos por el plan de ordenación urbanística municipal tienen que justificar la necesidad de su formulación y su compatibilidad con el planeamiento urbanístico general. A tales efectos, se consideran compatibles con el planeamiento urbanístico general, y no requieren su modificación previa:

a) Los planes especiales urbanísticos que establezcan determinaciones de protección del patrimonio cultural, del paisaje y de los valores ambientales concurrentes, o que establezcan las limitaciones de usos necesarias para ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos, ambientales y sobre el patrimonio urbano que las actividades producen sobre el territorio, siempre y cuando no alteren los usos principales establecidos por el planeamiento general.

b) Los planes especiales que tengan por objeto la implantación, en suelo no urbanizable, de nuevos sistemas urbanísticos de carácter general o local, o de cualquiera de los otros usos admisibles de acuerdo con el artículo 47 de la Ley de urbanismo, siempre y cuando no entren en contradicción con las previsiones establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal.

c) Los planes especiales que modifiquen 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.

d) Los planes especiales para la implantación de infraestructuras previstas en un plan director urbanístico o en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial.

e) Los planes especiales para la implantación y ejecución de los servicios urbanísticos básicos, de las infraestructuras de telecomunicaciones y otras infraestructuras de interés local.

3. En ningún caso los planes especiales urbanísticos no pueden sustituir el plan de ordenación urbanística municipal en su función de ordenación integral del territorio, por lo que no pueden alterar la clasificación del suelo.

Artículo 93. *Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales urbanísticos contienen las determinaciones que exigen el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente o, a falta de éstos, las propias de su naturaleza y finalidad.

2. A los planes especiales urbanísticos de protección de valores ambientales, paisajísticos, del patrimonio arquitectónico o cultural o de otros valores les corresponden, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) La justificación e identificación de los elementos, ámbitos y valores objeto de protección.

b) La definición y regulación de categorías diferenciadas de protección.

c) El establecimiento de las medidas de protección adecuadas, como por ejemplo la regulación de los usos admisibles o incompatibles, de las actuaciones y obras permitidas y prohibidas sobre los elementos o ámbitos protegidos, de los parámetros edificatorios de obligado cumplimiento, o de otros.

d) La regulación y programación de la ejecución de actuaciones de recuperación, rehabilitación o mejora de los elementos, ámbitos o valores objeto de protección.

e) **(Derogada)**

3. A los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto la implantación de los usos, actividades y construcciones admitidos en suelo no urbanizable les corresponde establecer las determinaciones necesarias para regular las características del uso, actividad o construcción de que se trate, y las medidas correctoras y condiciones de carácter urbanístico exigibles, de acuerdo con lo que establece el capítulo V del Título tercero de este Reglamento.

4. A los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto la regulación de la implantación de las obras de infraestructura del territorio les corresponden, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiera la implantación de la infraestructura.

b) La regulación de las características de la infraestructura, como por ejemplo el ámbito afectado por su implantación o, en su caso, los parámetros edificatorios aplicables.

c) El establecimiento de las condiciones de carácter urbanístico exigibles, relativas a los accesos, a los servicios urbanísticos y a la integración de la infraestructura en la ordenación urbanística del entorno.

d) La regulación, en su caso, de otros criterios o normas a los qué se tenga que ajustar el proyecto técnico.

5. A los planes especiales urbanísticos que tengan por objeto la ordenación del subsuelo les corresponden, entre otras, las determinaciones previstas en el artículo 68.3 de la Ley de urbanismo.

6. Cuando los planes especiales tienen por objeto la regulación de usos, de forma genérica o singularizada, les corresponde establecer la determinación de los usos prohibidos así como, en su caso, las medidas a adoptar para su erradicación.

7. Los planes especiales que tienen por objeto concretar la titularidad y el uso de los equipamientos comunitarios pueden establecer, en su caso, las condiciones de ordenación y edificación del equipamiento.

8. Cuando los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos contienen las determinaciones propias de un plan especial, no es necesaria la formulación y tramitación de este último.

Artículo 94. *Documentación de los planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales urbanísticos están integrados por la documentación escrita y gráfica adecuada a su naturaleza y finalidad. En cualquier caso, tendrán que contener una memoria descriptiva y justificativa de la necesidad o conveniencia del plan y de la ordenación que éste prevé y los planos de información y de ordenación que correspondan.

2. En los casos en que lo exija la legislación sobre movilidad, será necesario incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada, con el contenido que determine esta legislación.

Sección séptima. Catálogos de bienes protegidos

Artículo 95. *Catálogos de bienes protegidos.*

1. Los catálogos de bienes protegidos forman parte de la documentación de los planes urbanísticos que establecen medidas de protección de bienes inmuebles, singulares o de conjunto, por razón de sus valores culturales, paisajísticos o ambientales.

2. Los catálogos de bienes protegidos identifican los bienes objeto de protección, contienen la información física y jurídica necesaria en relación a estos bienes y establecen el grado de protección al que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el plan urbanístico del que formen parte. Los bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se tienen que incluir en estos catálogos y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes debe ser conforme con la protección derivada de esta legislación.

Sección octava. Proyectos de urbanización

Artículo 96. *Objeto y contenido de los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras para la ejecución material de las determinaciones de los planes urbanísticos en cuanto a las obras de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística, y pueden constituir un documento integrante de una figura de planeamiento urbanístico o se pueden tramitar y aprobar como un documento independiente.

2. En ambos casos, los proyectos de urbanización pueden referirse a todas las obras de urbanización, o únicamente a las obras de urbanización básicas que señala el artículo 70.2 de la Ley de urbanismo.

3. A los efectos de la aprobación inicial, los proyectos de urbanización, tanto si forman parte de una figura de planeamiento como si constituyen un documento independiente, tienen que contener un anteproyecto de las obras de urbanización previstas, y como mínimo de las obras de urbanización básicas. Este anteproyecto tiene que incluir, en su caso, las previsiones relativas a la implantación de las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos exteriores a la actuación urbanística o bien a la ampliación o el reforzamiento de estos sistemas, así como las medidas o actuaciones que se deban ejecutar, previamente o simultáneamente a las obras de urbanización, para el tratamiento de los suelos contaminados.

4. El anteproyecto al qué se refiere el apartado anterior tiene que constar, como mínimo, de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características generales de las obras de urbanización en sus aspectos funcionales, formales y constructivos; delimitación de las etapas de ejecución y, en su caso, repercusión de estas obras entre los diversos polígonos.

b) Plano de situación debidamente referenciado.

c) Avance del presupuesto.

d) Planos de proyecto, sobre la base de la cartografía topográfica digital, y a una escala mínima de 1:1.000, en los cuales se reflejen el trazado y características de todas las obras de urbanización previstas y, en cualquier caso, como mínimo, los aspectos siguientes:

1.º Saneamiento. Vinculación del proyecto urbanístico a la red de colectores y mecanismos, existentes o futuros, de depuración de aguas o de reutilización de las aguas recicladas.

Trazado y características del alcantarillado para conducir las aguas residuales y de la lluvia, con la referencia geográfica del trazado con relación a los viales y otros espacios de dominio público.

2.º Viales. Determinación del nivel de los terrenos que tienen que ser destinados a viales rodados, aparcamiento, itinerarios peatonales y de ciclistas, con el objetivo de fijar las alineaciones y rasantes de los solares edificables para los diversos usos previstos en el plan.

Determinación de la compactación y pavimentación, o en su caso, tratamiento de los viales, introduciendo el diseño de la red de transporte en común, en el caso de existir, así como el encintado de aceras y rigolas.

3.º Modelado de los terrenos que tienen que ser destinados a parques y jardines públicos.

4.º La red de distribución de energía eléctrica y de agua, la red de hidrantes para incendio, así como la red de distribución de gas, en su caso, y la infraestructura para la implantación o conexión a las redes de telecomunicaciones. Tienen que incluir la referencia, la posición gráfica, la descripción y el número de las estaciones de transformación, de depósitos, de nodos o jambas para las conexiones respectivas a las redes de suministro de nivel superior, sin perjuicio de la normativa particular vigente para cada servicio.

5.º Las infraestructuras incompatibles con la ejecución del planeamiento y su desvío o restitución.

5. La documentación señalada en el apartado anterior debe tener el grado suficiente de detalle que permita a los organismos públicos, a las empresas de suministro de servicios y otros operadores de servicios afectados pronunciarse sobre la adecuación de las obras y servicios previstos. A tales efectos, los mencionados organismos, empresas y operadores están obligados a facilitar la información suficiente sobre las infraestructuras y redes existentes y sobre los planes de implantación.

6. La documentación relativa a las obras de urbanización a qué se refieren los apartados 3 y 4 tiene que alcanzar, antes de la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, el grado de proyecto de ejecución, y tiene que constar de:

a) La memoria descriptiva de las características de las obras de urbanización.

b) Plano de situación debidamente referenciado.

c) Los planos de proyecto referenciados en el apartado 4.d) de este artículo, completados con los planos de detalle necesarios para definir totalmente las obras. Estos planos de proyecto y de detalle, en el caso de que no se prevea un proyecto de urbanización complementario, tienen que tener el contenido que establece el artículo 98.2 de este Reglamento.

d) El pliego de prescripciones técnicas.

e) Las mediciones, los cuadros de precios y el presupuesto, el cual, en el supuesto de que el proyecto de urbanización comprenda diversos polígonos de actuación urbanística, tiene que estar desglosado por polígonos.

f) El plan de etapas.

g) Si el proyecto de urbanización comprende sólo las obras de urbanización básicas, los criterios y el presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio que los proyectos de urbanización complementarios los concreten.

Artículo 97. *Directrices para los proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización, tanto si constituyen un documento integrante de una figura de planeamiento urbanístico, como si son un documento independiente, se tienen que ajustar a las siguientes directrices:

a) Las características del proyecto de urbanización en cuanto al movimiento de tierras, elementos estructurales de contención y estructuras de sostenimiento, tanto de los espacios para viales rodados como del trazado, pasos, cruces de servicios y sumideros de las redes de servicios soterradas, tienen que tener en cuenta los datos geotécnicos del subsuelo.

b) Cuando sea necesario para garantizar la integración de la urbanización en su entorno o lo haya previsto el planeamiento urbanístico, los proyectos de urbanización pueden prever tratamientos especiales del pavimento de la vialidad, que no comporten su asfaltado ni empedrado.

c) Las redes de servicios se tienen que dimensionar y disponer coherentemente con el ámbito territorial a qué se destinan, teniendo en cuenta el acceso al suelo tanto de

aprovechamiento público como privado, las intensidades de edificación y la utilización de los suelos prevista por el planeamiento.

En la proyección de estas redes es preciso tener en cuenta como prioridades la fácil accesibilidad, la referencia geográfica para una fácil localización, identificación y mantenimiento o reparación y la metodología de cruces.

d) Las redes e infraestructuras proyectadas tienen que estar adaptadas a las determinaciones de la normativa vigente en cada caso aplicable y, salvo que concurran motivos justificados que lo impidan, tienen que ser soterradas.

Artículo 98. *Proyectos de urbanización complementarios.*

1. Los proyectos de urbanización complementarios son los proyectos para la ejecución de las obras de urbanización otras que las básicas definidas por el artículo 70.2 de la Ley de urbanismo, y tienen por objeto determinar los elementos que caracterizan el espacio público y prever los recursos adecuados a su función, de acuerdo con las características fijadas por los ayuntamientos en ocasión de la tramitación de los planes derivados o de los proyectos de urbanización, tal y como dispone el artículo 65.6 de la Ley de urbanismo.

Son, además, los instrumentos adecuados para desarrollar, cuando sea necesario, las obras de urbanización previstas en instrumentos de planeamiento o en proyectos de urbanización aprobados como documentos independientes.

2. Los planos de proyecto, que se tienen que redactar sobre cartografía topográfica digital y a la escala mínima de 1:500, y los planos de detalle de los proyectos complementarios de urbanización tienen que incluir:

a) En los espacios destinados a viales:

1.º Las características del tratamiento final del vial. En el caso de que éste sea para circulación rodada, es preciso prever la estructura del firme y el tratamiento o las capas de rodamiento de los pavimentos adecuados a las características de los vehículos que tengan que circular.

2.º El diseño de las áreas de aparcamiento y de los elementos fijos de la red de transporte público, si es el caso, y de los espacios para la ubicación de contenedores u otros elementos propios de los servicios o infraestructuras.

3.º Los detalles de los alcorques, del pavimento de aceras y del tipo de arbolado, y de los registros y otros elementos destinados al control y al mantenimiento de los servicios y las infraestructuras de que se dote el plan.

4.º Las características del alumbramiento público, tanto para las áreas de circulación rodada como para las que corresponden a peatones y a ciclistas, con precisión del tipo de soportes y luminarias para conseguir un nivel de iluminación adecuado a los diversos espacios.

5.º Los elementos vegetales para el ajardinado o plantación, con la incorporación de los elementos de riego y la previsión de mantenimiento de estos elementos.

6.º El mobiliario urbano necesario para el cumplimiento de los fines a qué se destina el sector, dimensionados en función de su utilización y frecuentación.

b) En los espacios libres destinados a jardines y parques:

1.º Las aportaciones de tierras vegetales adecuadas a cada situación a partir del modelado previo que corresponde a la urbanización básica.

2.º Las características edafológicas de los terrenos objeto de actuación.

3.º El suministro eléctrico para el alumbrado.

4.º La accesibilidad en relación a los espacios rodados y peatonales.

5.º Características y trazado de los pavimentos en los recorridos para peatones y, si es el caso, de las áreas de estacionamiento y tránsito de vehículos o pistas para ciclistas.

6.º Elementos de embalse, de riego y de abastecimiento de agua para el riego, canales, distribución y desagüe de aguas de lluvia, así como las infraestructuras básicas para el tratamiento del agua reciclada, si es el caso.

7.º El proyecto de jardín y plantaciones de los espacios destinados a tal finalidad con la previsión de mantenimiento de estas superficies y vegetación.

8.º Elementos de señalización, elementos destinados a juegos para niños y otros elementos de mobiliario que se consideren adecuados, dimensionados en función de la utilización de los diferentes espacios y de su previsible frecuentación.

9.º Definición del perímetro y características de los cerramientos en el caso de que el espacio libre tenga que tener un uso restringido de horario.

3. Cuando, con ocasión de la tramitación de un proyecto de urbanización complementario, se deba modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas, incorporado o no al planeamiento, se tienen que incluir en el expediente los documentos de este último objeto de modificación. En este caso el proyecto de urbanización complementario se tramita de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo.

CAPÍTULO II

Disposiciones comunes a los planes urbanísticos

Artículo 99. *Determinaciones comunes de los planes urbanísticos.*

1. Las determinaciones de los planes urbanísticos tienen que respetar las servidumbres y otras limitaciones derivadas de la legislación sectorial que condicionan la ordenación urbanística del territorio, las cuales se tienen que reflejar en los planos de ordenación de los planes urbanísticos y, en su caso, en los planos de información.

2. Los planes urbanísticos tienen que contener las disposiciones transitorias necesarias para regular los efectos de sus determinaciones respecto a los usos y construcciones preexistentes, de conformidad con lo qué establece el artículo 119 de este Reglamento.

Artículo 100. *Objeto y contenido del informe ambiental de los planes urbanísticos derivados.*

1. El informe ambiental de los planes parciales urbanísticos y, en su caso, de los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado y de los planes especiales urbanísticos, tiene por objeto el análisis de los aspectos ambientales que puedan ser relevantes en el establecimiento de la ordenación detallada propia de cada uno de estos instrumentos, y tiene que contener las siguientes previsiones en todo aquello que sea necesario de acuerdo con el alcance de las determinaciones del plan derivado:

a) La identificación de los requerimientos ambientales significativos en el sector de planeamiento, lo que incluye la descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del sector, la descripción de los objetivos y las otras medidas de protección ambiental previstas por el plan de ordenación urbanística municipal o por otros planes o programas aplicables, la definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados para la redacción del plan y la especificación de si el proyecto de urbanización se debe someter, por las características de la actuación, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental según la legislación sectorial aplicable. En la identificación de los requerimientos ambientales significativos se tienen que tener en cuenta, entre otros, los relativos a la calidad del ambiente atmosférico, la contaminación acústica y luminosa y el tratamiento, en su caso, de los suelos contaminados.

b) La descripción y justificación ambiental de la ordenación propuesta, que comprende: la descripción, en su caso, de las alternativas de ordenación detallada consideradas y la justificación de la alternativa adoptada; la descripción de la ordenación propuesta con expresión de sus determinaciones con repercusiones significativas sobre el medio ambiente; la determinación de las medidas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética, el ahorro de recursos y la mejora del medio ambiente en general.

c) La identificación y evaluación de los probables efectos significativos de la ordenación detallada propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales.

d) La evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos.

e) En su caso, la descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas.

2. En el caso de planes urbanísticos derivados que estén sujetos a evaluación ambiental, tienen que incorporar el informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, el cual debe tener el contenido mínimo que regula el apartado 1 y el grado de especificación que establezca el órgano ambiental en el documento de referencia.

CAPÍTULO III

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 101. *Disposiciones generales.*

1. Son actuaciones preparatorias de la formulación del planeamiento las siguientes:

a) La suspensión de la tramitación de planes urbanísticos derivados o instrumentos de gestión urbanística y de urbanización, así como del otorgamiento de licencias.
b) La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana en la formulación y tramitación del plan, en los términos que establece el artículo 22 de este Reglamento.
c) La sujeción a información pública del avance del instrumento de planeamiento.
d) En el caso de suelo urbanizable no delimitado, la consulta previa que regula el artículo 73 de la Ley de urbanismo.

2. Las actuaciones preparatorias señaladas en las letras b) y c) del apartado anterior únicamente tienen carácter preceptivo en el caso de formulación del plan de ordenación urbanística municipal o de su revisión, mientras que son potestativas en los casos de modificación de este plan o de formulación de cualquiera otra figura de planeamiento.

Artículo 102. *Suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos y del otorgamiento de licencias.*

1. Los acuerdos de suspensión previstos en el artículo 71 de la Ley de urbanismo tienen que concretar los ámbitos afectados y tienen que incorporar un plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias y de tramitación de procedimientos, en el cual éstos se grafiarán a la escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.
2. Los acuerdos de suspensión tienen que precisar también el alcance de las licencias y tramitaciones que suspenden.
3. El plano tiene que restar a disposición del público en las oficinas de la administración actuante a lo largo del plazo de suspensión. En el caso de que la administración actuante no sea el ayuntamiento, el plano también se debe poder consultar en las oficinas municipales.
4. Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos y el otorgamiento de licencias en aplicación de lo que establece el artículo 71.2 de la Ley de urbanismo, se pueden tramitar los instrumentos u otorgar las licencias fundamentados en el régimen vigente que sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente aprobado, en el caso de que, por la naturaleza de los cambios propuestos, no se ponga en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez definitivamente aprobado.

Artículo 103. *Plazos de suspensión de tramitaciones y de licencias.*

1. Si antes de acabarse el plazo de un año de la suspensión potestativa prevista por el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, se produce el acuerdo de aprobación inicial, la administración competente tiene que acordar la suspensión prevista en el artículo 71.2 de la Ley de urbanismo, y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el inicio de la vigencia del acuerdo de suspensión potestativa.
2. Si la aprobación inicial tiene lugar una vez transcurrido el plazo de un año previsto como plazo máximo de la suspensión que regula el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, la

suspensión acordada con motivo de la aprobación inicial tiene la duración máxima de un año, contado desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y de suspensión.

3. Si con anterioridad a la aprobación inicial no se hubiese acordado la suspensión potestativa, la suspensión que se acuerde con motivo de la aprobación inicial puede tener una duración máxima de dos años. Este plazo máximo también es aplicable a los ámbitos no afectados por la suspensión potestativa que resulten incluidos en el ámbito de la suspensión acordada con motivo de la aprobación inicial.

4. Los efectos de la suspensión de tramitaciones y licencias se extinguen:

a) Automáticamente por el transcurso de los plazos máximos previstos en los apartados anteriores de este artículo.

b) En cualquier caso, con la entrada en vigor de la figura de planeamiento la formulación de la cual haya dado lugar al acuerdo de suspensión o, en su caso, con la denegación de la aprobación de la figura de planeamiento.

c) En el supuesto de que la administración competente acuerde levantar los efectos del acuerdo de suspensión, en todo o en parte del ámbito afectado, en los casos de suspensión potestativa, así como cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del plan, o bien cuando durante el proceso de tramitación del plan urbanístico queden sin efecto las determinaciones que hayan dado lugar a la aplicación de la suspensión preceptiva.

5. Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, no se pueden acordar nuevas suspensiones por idéntica finalidad sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido tres años desde la fecha de extinción de los efectos. Se entiende como idéntica finalidad la formulación de un instrumento de planeamiento que tenga los mismos objetivos que el que motivó la primera suspensión.

Artículo 104. *Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias.*

1. Una vez adoptados los acuerdos de suspensión previstos en el artículo 71 de la Ley de urbanismo, cuando éstos constituyan actuaciones preparatorias de la formulación de planes de carácter municipal, se produce automáticamente la interrupción de los procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos o del otorgamiento de licencias que ya estuviesen iniciados, y hay que notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los procedimientos correspondientes.

2. Las personas que, con anterioridad a la publicación de los acuerdos de suspensión previstos en el artículo 71 de la Ley de urbanismo, hubiesen instado la tramitación de los procedimientos que resten suspendidos como consecuencia de estos acuerdos, tienen derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales si, una vez aprobado definitivamente el plan urbanístico se constata la incompatibilidad del proyecto con las determinaciones del nuevo plan, y siempre y cuando el proyecto no fuera manifiestamente contrario a la ordenación urbanística vigente en el momento de su presentación.

Artículo 105. *Programa de participación ciudadana en el proceso de planeamiento.*

1. Las administraciones competentes para la formulación del plan urbanístico pueden acordar, en cualquier momento anterior al acuerdo de aprobación inicial, la aprobación y publicación del programa de participación ciudadana, de conformidad con lo establecido por el artículo 22 de este Reglamento.

2. La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana es obligatoria en el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal, y se puede acordar previamente o simultáneamente a la publicación del avance del plan.

Artículo 106. *Información pública del avance del instrumento de planeamiento.*

1. Para facilitar la participación de los ciudadanos en la formulación de los planes urbanísticos, previamente a la aprobación inicial la administración competente puede acordar

publicar y someter a información pública avances de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. El avance del instrumento de planeamiento tiene que contener:

a) Los objetivos y los criterios generales del plan.

b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifican la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.

d) Si el instrumento de planeamiento está sujeto a evaluación ambiental, un informe ambiental preliminar para que el órgano ambiental pueda determinar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental. Sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, el informe ambiental preliminar, cuando se trate del plan de ordenación urbanística municipal, tiene que contener los aspectos señalados en las letras a y b del artículo 70 de este Reglamento y, cuando se trate de planes urbanísticos derivados, tiene que contener los aspectos señalados en las letras a y b del apartado 1 del artículo 100 de este Reglamento.

3. Las sugerencias, alternativas o alegaciones que se presenten en el trámite de información pública serán analizados y valorados por la administración responsable de la redacción del plan, al objeto de confirmar o rectificar los criterios y soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresa mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

4. La publicación y sujeción a información pública del avance de plan es obligatoria en el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal.

5. Las previsiones de este precepto no son de aplicación al avance de plan que es preciso formular para el desarrollo por subsectores de los sectores de planeamiento derivado, el cual se rige por lo que establece el artículo 114 de este Reglamento.

Sección segunda. Formulación y tramitación de los planes urbanísticos

Artículo 107. *Formulación y tramitación de figuras del planeamiento urbanístico general.*

1. La formulación y la tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico general se rigen por lo que establecen los artículos 74, 81, 82 y 83 de la Ley de urbanismo.

2. La iniciativa para la formulación de las figuras de planeamiento urbanístico general es siempre pública.

3. En el caso de que la formulación de un plan director urbanístico venga establecida en el planeamiento territorial para la coordinación de la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal, todos los municipios comprendidos en este ámbito conjuntamente o los entes locales supramunicipales pueden presentar una propuesta de objetivos y propósitos generales para la elaboración del plan. En el plazo de tres meses, el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, debe comunicar a los entes que han tomado la iniciativa, su decisión sobre los objetivos y propósitos generales presentados.

4. En el caso de propuestas presentadas por personas particulares, sólo se puede iniciar la tramitación si se refieren a modificaciones de los instrumentos de planeamiento municipal general y si el ayuntamiento asume la iniciativa de la propuesta. Si en el plazo de dos meses desde la presentación de la propuesta, el ayuntamiento no notifica la resolución adoptada al respeto, se entiende que el ayuntamiento no asume la iniciativa.

Artículo 108. *Formulación y tramitación de figuras del planeamiento urbanístico plurimunicipal.*

1. La formulación de planes de ordenación urbanística plurimunicipales no previstos en el planeamiento territorial o en planes directores urbanísticos requiere que se justifique la procedencia del ámbito territorial del plan por las circunstancias urbanísticas concurrentes.

2. En el caso de que la formulación de un plan de ordenación urbanística plurimunicipal venga establecida en el planeamiento territorial o en un plan director urbanístico, éstos tienen que determinar a quien corresponde su redacción y formulación, así como la

proporción en que los municipios incluidos tienen que contribuir a los gastos. En caso contrario, es preciso acordar su formulación de acuerdo con lo establecido en los apartados b) y c) del artículo 75.1 de la Ley de urbanismo.

3. En la tramitación de los programas de actuación urbanística que prevé el artículo 75.5 de la Ley de urbanismo, el consejo comarcal tiene que conceder el trámite de audiencia que regula el apartado 6 del mismo artículo, simultáneamente a todos los municipios afectados, después del acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 109. *Tramitación de planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales urbanísticos a qué hacen referencia las letras a, b, c y f del artículo 67.1 de la Ley de urbanismo se tramitan y se aprueban de acuerdo con lo que establecen los artículos 78 y 83.1 de la citada Ley.

2. Los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto las finalidades a qué hace referencia el artículo 92.2.e) de este Reglamento, y los planes especiales a qué hace referencia el artículo 79.1.d) de la Ley de urbanismo, se tramitan y se aprueban de acuerdo con aquello que disponen los artículos 79.1 y 83.1 de la citada Ley.

3. Los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto el señalamiento y localización de los sistemas urbanísticos generales de interés supramunicipal que prevé el artículo 67.1.e) de la Ley de urbanismo, se tramitan y se aprueban de acuerdo con lo que disponen los artículos 83.3 y 77.1.e) de la misma Ley. Los planes especiales urbanísticos que tengan por objeto la implantación de sistemas urbanísticos generales de interés municipal se tramitan y se aprueban de acuerdo con lo que disponen los artículos 83.1 y 78 de la Ley de urbanismo.

Artículo 110. *Tramitación de planes derivados y proyectos de urbanización.*

1. La tramitación de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización está sujeta al procedimiento y plazos que establecen los artículos 83, 87 y 97 de la Ley de urbanismo.

2. Los planes urbanísticos derivados pueden tramitarse simultáneamente con el instrumento de planeamiento urbanístico general o la modificación del planeamiento urbanístico general que desarrollen. En este caso, la ejecutividad del acuerdo de aprobación definitiva del plan derivado resta supeditada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general y así se debe hacer constar en el acuerdo correspondiente.

3. Los proyectos de urbanización que tienen por objeto la ejecución material de las obras de urbanización de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, delimitados directamente por el planeamiento general, se tienen que tramitar como un documento independiente. Los proyectos de urbanización que desarrollan planes parciales urbanísticos o planes de mejora urbana, pueden constituir un documento de estos planes, o se pueden tramitar como un documento independiente. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se pueden tramitar simultáneamente con el instrumento de planeamiento que desarrollan y su ejecutividad resta supeditada a la aprobación definitiva del plan. La aprobación definitiva del proyecto o proyectos de urbanización únicamente constituye una condición de eficacia de la ejecutividad en el caso de planes parciales urbanísticos, en el acuerdo de aprobación definitiva de los cuales se debe hacer constar esta circunstancia.

4. Los acuerdos de suspensión de la aprobación inicial de los planes urbanísticos derivados y los proyectos de urbanización de iniciativa privada tienen que señalar las deficiencias que se deban enmendar y, una vez enmendadas éstas, el acuerdo de aprobación inicial tendrá que ser adoptado en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la propuesta enmendada. En el supuesto de que transcurra este plazo sin que se adopte la resolución correspondiente, el plan o proyecto se entenderá aprobado inicialmente de conformidad con el qué establece el artículo 88.2 de la Ley de urbanismo.

5. El acuerdo de suspensión de la aprobación inicial se puede mantener o reiterar mientras no se enmienden todas las deficiencias señaladas, pero no se puede adoptar un segundo acuerdo de suspensión que exija la enmienda de otras deficiencias, salvo que con posterioridad al primer acuerdo de suspensión se produzca algún cambio normativo o la

aprobación de un plan territorial o urbanístico de rango superior que requiera la reconsideración de nuevos aspectos de la propuesta de plan o de proyecto.

6. Se puede denegar la aprobación provisional en el supuesto de que con posterioridad a la aprobación inicial del plan se constate, en el correspondiente informe sectorial, la incompatibilidad de la ordenación propuesta con la legislación sectorial aplicable, o en el supuesto de que se produzca algún cambio normativo o la aprobación de un plan territorial o urbanístico de rango superior que impidan la aprobación de la ordenación propuesta.

Artículo 111. *Inactividad en la tramitación de planes urbanísticos y de proyectos de urbanización.*

1. Cuando se pueda entender producida por silencio administrativo la aprobación inicial de un plan o proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 88 de la Ley de urbanismo, el órgano competente está obligado a ordenar la publicación, notificación o formalización del acto presunto y a continuar la tramitación correspondiente y, a tales efectos, la persona que los promueva puede requerir al órgano competente.

Si en el plazo de diez días desde la fecha del requerimiento, el órgano competente no ha procedido a enviar el edicto de convocatoria de la información pública y a practicar las notificaciones procedentes, las personas que promuevan el plan o proyecto pueden instar la subrogación del órgano competente del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad, en los términos que establece el artículo 88 de la Ley de urbanismo.

2. Cuando se pueda entender producida por silencio administrativo la aprobación provisional de un plan o proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 88 de la Ley de urbanismo, el órgano competente está obligado a enviar el expediente completo al órgano competente para la aprobación definitiva, en el plazo de diez días que establece el artículo 87.5 de la Ley de urbanismo. Transcurrido este plazo sin que se haya procedido al envío del expediente, la persona que los promueva puede solicitar a la comisión territorial de urbanismo correspondiente que requiera a la administración competente el cumplimiento de esta obligación.

3. Cuando se pueda entender producida por silencio administrativo la aprobación definitiva de un plan o proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 89 de la Ley de urbanismo, el órgano competente está obligado a ordenar la publicación del acto presunto y, en el caso de planes urbanísticos, también del texto de las normas urbanísticas, así como, en su caso, las notificaciones que sean preceptivas.

Artículo 112. *Nueva información pública en la tramitación del planeamiento.*

1. En la tramitación de los planes urbanísticos, es preciso proceder a abrir un nuevo plazo de información pública y, en su caso, de audiencia, en los siguientes casos:

a) Por la introducción de cambios sustanciales en el plan aprobado inicialmente y expuesto al público, bien de oficio o bien por la estimación de alegaciones formuladas en el decurso de la primera información pública o de informes sectoriales. En este caso, el proyecto de plan urbanístico modificado debe aprobarse inicialmente por segunda vez antes de ser sometido nuevamente a información pública y, en los casos que regula el artículo 85.1 de la Ley de urbanismo, hay que someterlo de nuevo a informe de la comisión territorial de urbanismo correspondiente.

b) Cuando la enmienda de las deficiencias señaladas en los acuerdos de suspensión total o parcial del trámite de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico comporte un cambio sustancial en el contenido de la figura de planeamiento objeto de resolución. En este caso, es preciso que el órgano que hubiera adoptado el acuerdo de aprobación inmediatamente anterior apruebe expresamente un texto que incorpore los cambios introducidos y lo someta a información pública.

2. En el caso de planeamiento urbanístico general, se entiende que son cambios sustanciales:

a) La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general o al modelo de ordenación del territorio.

b) La adopción de nuevos criterios respeto a la clasificación del suelo.

3. Los cambios en la clasificación del suelo, en las previsiones sobre sistemas urbanísticos generales, en las calificaciones urbanísticas o en otras determinaciones de los planes urbanísticos que no se incluyan en los casos indicados en el apartado 2 no comportan la exigencia de un nuevo plazo de información pública pero se deben hacer constar en el acuerdo de aprobación.

4. En el caso de planeamiento urbanístico derivado, se entiende que son cambios sustanciales los que den lugar a un modelo de ordenación diferente respecto al emplazamiento dentro del ámbito de las zonas y sistemas urbanísticos. Las alteraciones que no comportan cambios sustanciales se deben hacer constar en el acuerdo de aprobación.

Artículo 113. *Requisitos formales.*

En todos los documentos que integren el plan urbanístico objeto de cada uno de los acuerdos de aprobación que correspondan, el secretario o secretaria de la entidad local o la persona autorizada de la administración competente, tiene que extender la diligencia oportuna en la cual se haga constar que estos documentos son los aprobados inicialmente, provisionalmente o definitivamente. También se tiene que extender la diligencia oportuna en los documentos que integren los planes urbanísticos que hayan sido objeto de acuerdo de denegación de su aprobación.

Artículo 114. *Desarrollo por subsectores de los planes parciales urbanísticos y de los planes de mejora urbana.*

1. Para desarrollar un sector de planeamiento derivado por subsectores hay que presentar a trámite un avance del plano que comprenda la totalidad del sector, junto con el plan urbanístico derivado referido a un subsector. El avance de plan del conjunto del sector y el plan urbanístico derivado se tienen que presentar como documentos separados y se tramitan en expedientes separados.

2. El avance del plan referido al sector tiene que contener una memoria, un plano de información, un plano de propuesta de ordenación y un plano justificativo del emplazamiento de las redes de servicios y viaria, de los espacios libres y de los equipamientos comunitarios.

3. La memoria del avance tiene que justificar la conveniencia, la oportunidad y la viabilidad técnica, jurídica y económica de la promoción; igualmente, tiene que justificar el equilibrio exigido por el artículo 91.b) de la Ley de urbanismo de acuerdo con lo qué establece el apartado 7 de este artículo. Hay que justificar también gráficamente y en la memoria del avance, la coherencia de la propuesta de red viaria y de las previsiones sobre espacios libres y equipamientos comunitarios del conjunto del sector, así como el enlace con las redes generales de servicios y viarias.

4. El avance y el plan derivado del subsector se sujetan a la tramitación correspondiente al planeamiento derivado de que se trata. La convocatoria de información pública, en la tramitación del avance y del planeamiento derivado del subsector, hay que complementarla con la notificación individualizada a las personas propietarias del sector.

5. En suelo urbanizable, el avance puede establecer condiciones temporales para el desarrollo de los diferentes subsectores, en aplicación de la programación establecida de acuerdo con el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

6. La aprobación definitiva del avance se debe producir previamente o simultáneamente a la de los planes urbanísticos derivados del subsector, y la ordenación prevista en estos planes derivados se tiene que adecuar al avance definitivamente aprobado.

7. Entre los subsectores previstos no se pueden producir diferencias relativas superiores al 15% en la valoración conjunta de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas que correspondan a cada uno de ellos, con relación a la valoración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas del conjunto del sector.

Las diferencias de aprovechamiento y cargas entre los subsectores que puedan existir, dentro de los límites que establece el párrafo anterior, se tienen que compensar de acuerdo con las reglas previstas en el artículo 123 de este Reglamento.

Sección tercera. Evaluación ambiental de los planes urbanísticos

Artículo 115. *Procedimiento de evaluación ambiental de los planes urbanísticos.*

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos a ella, se integra en el procedimiento establecido en la Ley de urbanismo para su formulación y tramitación, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Previamente a la presentación a trámite del plan urbanístico para su aprobación inicial, el órgano o personas que lo promuevan tienen que solicitar al órgano ambiental la emisión del documento de referencia que determine, una vez efectuadas las consultas necesarias, el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y los criterios, objetivos y principios ambientales aplicables, e identifique las administraciones públicas afectadas y el público interesado. A tales efectos, es preciso presentar al órgano ambiental un avance del instrumento de planeamiento con el contenido que señala el artículo 106 de este Reglamento. En el caso de que el avance se someta a información pública, bien porque sea preceptivo, bien voluntariamente, la solicitud del documento de referencia al órgano ambiental se formula simultáneamente a la información pública del avance. En cualquiera de los casos indicados, si el órgano ambiental no resuelve sobre la solicitud en el plazo de un mes des de su presentación, se pueden continuar las actuaciones.

b) El informe de sostenibilidad ambiental, con el contenido que corresponda a cada una de las figuras de planeamiento, de acuerdo con lo que establece, en su caso, la legislación aplicable en materia de evaluación ambiental y con lo que establece este Reglamento respecto a los informes ambientales de los planes, debe formar parte de la documentación del instrumento de planeamiento objeto de aprobación inicial.

c) El informe de sostenibilidad ambiental se somete a información pública, durante un plazo mínimo de 45 días, conjuntamente con el instrumento de planeamiento del que forma parte, después de su aprobación inicial y, simultáneamente, se tienen que efectuar las consultas que procedan, de acuerdo con lo que establezca el documento de referencia.

d) El plan objeto del siguiente acuerdo de aprobación tiene que incorporar una memoria ambiental, en la cual, teniendo en cuenta el informe de sostenibilidad ambiental y el resultado de las consultas realizadas, se debe valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de ordenación. La memoria ambiental la realizan el órgano o personas que promuevan el plan y requiere el acuerdo del órgano ambiental, sin el cual no se puede entender producido por silencio administrativo el siguiente acuerdo de aprobación que corresponda. A tales efectos, es preciso entregar al órgano ambiental la propuesta de memoria ambiental, junto con el resto de documentos del plan exigidos por este Reglamento, que integran la propuesta que debe ser objeto del siguiente acuerdo de aprobación, y el órgano ambiental debe resolver sobre la propuesta de memoria ambiental en el plazo de un mes desde que le haya sido presentada. En el caso de que el órgano ambiental no esté conforme con la propuesta de memoria, tiene que señalar qué aspectos tienen que ser enmendados, completados o ampliados y debe dar su conformidad a la propuesta de memoria ambiental enmendada.

e) Corresponde al órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate la toma en consideración del informe de sostenibilidad ambiental y de la memoria ambiental del plan para la adopción de la resolución que corresponda. Esta toma en consideración se debe hacer constar en el acuerdo de aprobación definitiva mediante una declaración, con el contenido que establece la legislación aplicable.

Sección cuarta. Revisión y modificación del planeamiento urbanístico

Artículo 116. *Revisión de los planes de ordenación urbanística municipal.*

Se entiende por revisión de los planes de ordenación urbanística municipal la adopción de nuevos criterios respeto a la estructura general y orgánica o el modelo de ordenación o de clasificación de suelo preestablecidos. Es preciso proceder a la revisión del plan de ordenación urbanística municipal bien sea cuando se ha cumplido el plazo fijado en el plan, cuando se produce alguna de las circunstancias previstas en el plan para su revisión, o

cuando se produce alguna de las circunstancias a las que se refieren los apartados 2 y 4 del artículo 93 de la Ley de urbanismo.

Artículo 117. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Se entiende por modificación del plan de ordenación urbanística municipal la introducción de cualquier tipo de cambio en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre y cuando no comporten su revisión en los términos que establece el artículo anterior.

2. Cualquier cambio en las determinaciones de los planes urbanísticos derivados, con independencia de su contenido y alcance, comporta su modificación.

3. La tramitación de las modificaciones de los planes urbanísticos se sujeta al mismo procedimiento que su formación. Sin embargo, en el caso de modificación del plan de ordenación urbanística municipal no son obligatorias las actuaciones preparatorias señaladas en el apartado 1, letras b) y c) del artículo 101 de este Reglamento, y el trámite de audiencia que prevé el artículo 83.7 de la Ley de urbanismo sólo se debe conceder, en su caso, a los ayuntamientos el término municipal de los cuales confine con el ámbito de la modificación.

Artículo 118. *Determinaciones y documentación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Las modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, entre las propias de la figura de planeamiento modificada y, en cualquier caso, tienen que:

a) Justificar la conveniencia de la modificación y de las nuevas determinaciones que se introducen.

b) Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

c) Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen las precedentes.

d) Justificar el cumplimiento, en su caso, del incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos públicos que exigen los apartados 2, 3 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo. A tales efectos, en caso de concurrencia de diversos usos, es de aplicación lo que establece el artículo 81.4 de este Reglamento y, en los casos de reordenación general de un ámbito de suelo urbano previstos en el artículo 94.4 de la Ley de urbanismo, tanto si comportan como si no incremento de edificabilidad, son de aplicación las reservas que establece el mencionado artículo 94.4.

2. El techo destinado a sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios de titularidad pública no computa a los efectos de la aplicación de los requerimientos de incremento de las reservas para espacios libres y equipamientos que establecen los apartados 2 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo.

3. Cuando la modificación del planeamiento comporta el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de la edificabilidad, se tienen que prever las reservas complementarias que establece el artículo 94.3 de la Ley de urbanismo salvo que el aumento de densidad se destine a viviendas de protección pública o al sistema de viviendas dotacionales públicas, y no supere el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m2 al techo con esta destinación.

4. Las modificaciones de los planes urbanísticos tienen que estar integradas por la documentación adecuada a la finalidad, contenido y alcance de la modificación. En todo caso, tienen que incorporar el informe ambiental correspondiente las modificaciones de planes urbanísticos que se sometan a evaluación ambiental o aquellas otras que tengan alguna repercusión ambiental. También se tiene que incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos que así lo establezca la legislación vigente.

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 119. *Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes.*

1. Las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación de conformidad con lo que establece el artículo 102.1 de la Ley de urbanismo, se sujetan al siguiente régimen:

a) Únicamente se puede autorizar la ejecución de obras de reparación en los términos que establece el artículo 102.2 de la Ley de urbanismo.

b) La autorización municipal de estas obras tiene que condicionar su eficacia a la formalización de la renuncia al aumento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de esta condición en el Registro de la propiedad.

c) En estas construcciones se pueden mantener los usos preexistentes de acuerdo con lo establecido por el apartado 4 de este artículo, y se puede autorizar la implantación de usos de oficina y actividades comerciales, además de los usos que prevé el artículo 61.1 de este Reglamento, en las condiciones reguladas por el apartado 2 del mismo artículo.

d) Si la construcción está fuera de ordenación por razón de resultar afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún sector de planeamiento derivado ni en ningún polígono de actuación urbanística, se le aplica el régimen que establece el apartado siguiente.

2. Las construcciones que sean disconformes con los parámetros del nuevo planeamiento, pero que no queden fuera de ordenación, se sujetan al régimen siguiente:

a) Se pueden autorizar obras de consolidación y obras de rehabilitación, siempre y cuando el planeamiento urbanístico no las limite de acuerdo con lo que establece la letra c) de este apartado.

b) Se pueden autorizar los usos y actividades que sean conformes con el nuevo planeamiento.

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

d) Se pueden autorizar las operaciones a qué hace referencia el artículo 179.2.r) de la Ley de urbanismo, siempre de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre densidad o número máximo de viviendas o de establecimientos.

3. A los efectos de lo que establece el apartado 2.c) de este artículo, se entiende por gran rehabilitación:

a) El conjunto de obras que constituyan una actuación global en todo el edificio y que comporten, además, alguna de las actuaciones siguientes: incremento de volumen o techo edificable, incremento del número de departamentos o unidades funcionales anteriormente existentes, redistribución general de espacios y cambio del uso principal del edificio.

b) La sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún otro elemento estructural.

c) La ejecución simultánea o sucesiva de otras obras de reforma o rehabilitación que tengan un coste igual o superior al 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta de características similares y con el mismo techo que la edificación existente.

4. Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico que no sean conformes con el régimen de usos que éste establece, se consideran en situación de fuera de ordenación cuando el nuevo planeamiento los declare incompatibles y los sujete a cese de forma expresa. Los usos en situación de fuera de ordenación no pueden ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, habiéndose de acordar, en estos supuestos, su cese inmediato. Cuando la autorización de estos usos no está sometida a plazo, se puede proceder a la revocación

de las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.

En el resto de casos de disconformidad, los usos preexistentes se pueden mantener y pueden ser objeto de cambios de titularidad.

TÍTULO QUINTO

De la gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 120. *Gestión urbanística.*

1. Las determinaciones sobre gestión urbanística contenidas en este título tienen por objeto permitir la ejecución del planeamiento urbanístico en los términos y para las finalidades establecidas en el artículo 110 de la Ley de urbanismo.

2. Mediante los instrumentos de gestión urbanística se lleva a cabo la ejecución efectiva de la obra urbanizadora, con la consiguiente transformación del suelo para la edificación, en su caso, y se produce la obtención, por parte de la administración, de aquellos terrenos destinados a titularidad pública.

3. La participación de las personas propietarias en el proceso de gestión urbanística se fundamenta en el principio de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento objeto de ejecución.

Artículo 121. *Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.*

1. La gestión urbanística integrada se lleva a cabo por polígonos de actuación urbanística completos a través de alguno de los sistemas de actuación, de reparcelación o de expropiación, previstos en la Ley de urbanismo.

2. La gestión urbanística aislada no requiere la delimitación de polígonos de actuación urbanística, y se puede lleva a cabo mediante la expropiación forzosa, la ocupación directa y también a iniciativa de las personas propietarias, especialmente en los supuestos de edificación previa cesión de terrenos destinados a vialidad.

Artículo 122. *Delimitación de ámbitos de actuación para la ejecución de infraestructuras urbanísticas comunes.*

1. Cuando la ejecución de determinadas infraestructuras sea necesaria para el desarrollo de diversos polígonos de actuación urbanística, o diversos sectores o subsectores, sin que sea posible su ejecución por fases a cargo de cada uno de los ámbitos de actuación, el planeamiento urbanístico general puede delimitar un ámbito de actuación urbanística común a los meros efectos de garantizar su participación en la ejecución de la indicada infraestructura.

2. En el caso previsto en el apartado 1, el ámbito de actuación urbanística común se ejecuta por la administración actuante mediante reparcelación económica, y los polígonos, sectores o subsectores que se desarrollen con anterioridad a esta reparcelación económica deben garantizar ante la administración actuante su participación en la ejecución. No obstante, el planeamiento urbanístico general puede prever, como alternativa a la reparcelación económica, que una parte del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos quede afecto a la financiación de las referidas infraestructuras. En este caso, en la ejecución de cada uno de los ámbitos el aprovechamiento afectado se adjudica a la administración actuante, la cual tiene que destinar íntegramente su valor a financiar el coste de ejecución de las infraestructuras comunes, o a sufragar otros gastos de urbanización de los ámbitos, en el supuesto de que el aprovechamiento afectado generase un exceso de valor sobre el coste de la infraestructura común.

Artículo 123. *Equilibrio de beneficios y cargas entre polígonos de actuación urbanística de sectores de planeamiento derivado.*

1. Cuando en un sector de planeamiento derivado se delimitan dos o más polígonos de actuación urbanística, así como cuando se modifica la delimitación previamente establecida, no se pueden producir diferencias relativas superiores al 15% en la valoración conjunta de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas que correspondan a cada uno de los polígonos, con relación a la valoración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas del conjunto del sector.

El instrumento que establezca la división poligonal del sector de planeamiento derivado tiene que acreditar el cumplimiento de lo que establece el párrafo anterior.

2. Las diferencias que puedan existir entre los polígonos de actuación urbanística, dentro de los límites que establece el apartado anterior, se tienen que compensar, excepto acuerdo unánime sobre criterios diferentes, de acuerdo con las reglas siguientes:

a) En el caso de que se desarrolle en primer lugar un polígono de actuación urbanística excedentario, la diferencia se compensa mediante la cesión de terrenos susceptibles de aprovechamiento privado a favor de la administración actuante, que los adquiere a título fiduciario en representación de los propietarios o propietarias del polígono o polígonos deficitarios, o, si concurren los supuestos previstos en el artículo 120.d) de la Ley de urbanismo, mediante compensación en metálico, que hay que depositar ante la administración actuante a disposición de la comunidad de reparcelación del ámbito o ámbitos deficitarios, la cual debe percibirla cuando se inicie la ejecución del correspondiente ámbito.

b) En el caso de que se desarrolle en primer lugar un polígono de actuación urbanística deficitario, la administración actuante se subroga en el derecho de la comunidad reparcelatoria a participar en la reparcelación del polígono o polígonos excedentarios, mediante la asunción de gastos de urbanización por un coste económico equivalente al déficit del polígono. No obstante, si el polígono se ejecuta por el sistema de reparcelación en las modalidades de compensación por concertación o de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, la subrogación la tiene que asumir la persona titular de la gestión urbanística integrada y, si se ejecuta por la modalidad de compensación básica, la puede asumir voluntariamente la junta de compensación. El derecho a participar en el polígono excedentario recae en quién se haya subrogado mediante la asunción de los gastos de urbanización.

c) En el caso de que la ejecución se produzca por el sistema de expropiación, las diferencias entre los polígonos de actuación urbanística se tienen que tener en cuenta y se compensan en la fijación del justiprecio. Cuando los otros polígonos se ejecuten por el sistema de reparcelación, la administración expropiante o la persona beneficiaria de la expropiación participa en su ejecución en los términos establecidos en las letras a) y b)de este apartado.

3. Las reglas que establece el apartado 2 se aplican también para la compensación de las diferencias de aprovechamientos y cargas entre los subsectores previstos en el artículo 91 de la Ley de urbanismo y en el artículo 114 de este Reglamento.

Artículo 124. *Cesión de terrenos destinados a la red viaria y delimitación de polígonos de actuación urbanística con este objeto.*

1. La cesión de terrenos destinados a la red viaria en los supuestos establecidos en el artículo 40.3.a) de este Reglamento se debe hacer libre de cargas y gravámenes, y se efectúa:

a) Mediante el ofrecimiento de la cesión realizado bien en escritura pública otorgada por las personas propietarias, bien por comparecencia ante el secretario o secretaria municipal. La cesión se entiende aceptada por silencio administrativo positivo por el transcurso del plazo de un mes desde la presentación de la escritura pública o desde la comparecencia, si antes no se ha acordado expresamente la aceptación.

b) Mediante escritura pública o acta administrativa otorgada por las personas propietarias y el ayuntamiento.

2. No obstante, las personas propietarias pueden solicitar la delimitación de un polígono de actuación urbanística, a efectos de formular el consecuente proyecto de reparcelación, cuando sea necesario para la regularización de fincas o cuando en un mismo tramo de calle las diferencias relativas de aprovechamiento derivadas de la afectación viaria resulten superiores al 15%.

Artículo 125. *Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística.*

1. La tramitación de los instrumentos de gestión previstos en el artículo 113.1 de la Ley de urbanismo puede tener carácter simultáneo, si bien en expedientes separados.

2. Cuando se presenten a trámite simultáneamente los estatutos, las bases de actuación, si procede, y la constitución de una entidad urbanística colaboradora, se tramitan en un solo expediente y la aprobación definitiva de los estatutos y las bases así como la aprobación de la constitución de la entidad urbanística colaboradora se puede producir, si procede, en un solo acto.

3. Cuando los anteriores instrumentos se presenten a trámite simultáneamente con el proyecto de reparcelación, las bases de actuación se subsumen en la documentación del proyecto, y no requieren de una aprobación específica. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación no se puede producir en ningún caso con anterioridad a la aprobación de la constitución de la entidad en los términos establecidos en el punto anterior.

4. Cuando se produce el acuerdo unánime de las personas propietarias afectadas, se aplica la tramitación simplificada prevista en el artículo 113.3 de la Ley de urbanismo.

5. Tanto en el caso de sectores de planeamiento derivado, como en el caso de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, la aprobación definitiva del proyecto de urbanización debe ser previa o simultánea a la del proyecto de reparcelación o de tasación conjunta.

6. La tramitación de los instrumentos de gestión de forma simultánea con el planeamiento urbanístico requiere que éste incorpore el correspondiente proyecto de urbanización, o que también se tramite simultáneamente el proyecto de urbanización. La ejecutividad de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de gestión resta supeditada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y del proyecto de urbanización. En los casos que, de conformidad con lo establecido por el artículo 87.8 de la Ley de urbanismo, la tramitación y la aprobación definitiva del plan resten sin ningún efecto, esta consecuencia se extiende a la tramitación y aprobación definitiva de los instrumentos de gestión, que quedan también sin ningún efecto.

Artículo 126. *Publicación de los actos presuntos.*

Para la publicación de los actos producidos por silencio administrativo de contenido positivo que se produzcan en la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística es de aplicación lo establecido en el artículo 111.3 de este Reglamento para la publicación de los actos presuntos en materia de planeamiento.

Artículo 127. *Cargas de urbanización.*

1. A través de los instrumentos de gestión urbanística, y en especial de la reparcelación, las personas propietarias que integran la comunidad de reparcelación asumen las cargas de urbanización establecidas por el planeamiento de acuerdo con el artículo 114 de la Ley de urbanismo. En el sistema de expropiación las indicadas cargas de urbanización se deducen del valor del aprovechamiento urbanístico del suelo en los términos establecidos por la legislación aplicable.

2. Las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias incluyen en todo caso las obras de urbanización básicas y todas aquellas otras obras que establezca el planeamiento urbanístico y el proyecto o proyectos de urbanización correspondientes.

3. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los correspondientes terrenos, y que no corren a cargo del conjunto de la comunidad reparcelatoria, los siguientes:

a) Los gastos que se deban atender para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas

como consecuencia de las acciones u omisiones de sus propietarios o propietarias. A tales efectos, son acciones u omisiones que comportan actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquiera otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas adecuadas o sin ajustarse a éstas.

Este régimen también se aplica cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, si se trata de polígonos de actuación en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general, o con posterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, si se trata de sectores objeto de un plan derivado o bien de polígonos de actuación en suelo urbano delimitados mediante una modificación puntual del planeamiento general. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

4. En estos supuestos, el proyecto de reparcelación tiene que imputar los gastos correspondientes más elevados a las personas propietarias responsables como una carga individual, y así se tiene que reflejar en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. Si la ejecución es por el sistema de expropiación, los gastos que, de acuerdo con el apartado 3 de este artículo, constituyen una carga individualizada se deducen de la valoración del inmueble expropiado correspondiente.

Artículo 128. *Derecho de realojamiento.*

En la ejecución del planeamiento urbanístico, tanto si se actúa para un sistema de actuación como en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual tienen derecho a ser realojado en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley de urbanismo, la legislación aplicable en materia de suelo y el capítulo V del título quinto de este Reglamento.

Artículo 129. *Sustitución de sistemas y modalidades.*

1. La administración actuante puede acordar, de oficio o a instancia de las personas interesadas, la sustitución del sistema de actuación o de la modalidad dentro del sistema de actuación previamente establecidos, incluso cuando la haya establecido un plan urbanístico, a través del procedimiento previsto en el artículo 113 de la Ley de urbanismo.

2. En el caso de que las personas propietarias incumplan sus obligaciones, la administración actuante puede acordar la sustitución de la modalidad de compensación básica o concertada por la de cooperación, así como la sustitución del sistema de reparcelación por el de expropiación. Se entiende por incumplimiento de obligaciones, a tales efectos, la inactividad de las personas interesadas en cualquiera de las fases de la ejecución del planeamiento dentro de los plazos previstos por éste.

3. La modalidad de cooperación puede ser sustituida por la de compensación básica cuando así lo soliciten las personas propietarias de fincas la superficie de las cuales represente más del 50% de la superficie total del polígono de actuación urbanística, previamente constituidas, a tales efectos, en entidad urbanística colaboradora provisional, excepto en el caso de propietario o propietaria únicos. La modalidad de cooperación también puede ser sustituida por la modalidad de compensación por concertación cuando se ejerce la iniciativa prevista en el artículo 129.2 de la Ley de urbanismo. En los casos indicados, la administración actuante tiene que acordar la sustitución cuando haya incumplido los plazos previstos para cualquiera de las fases de ejecución del planeamiento.

4. La concesión de la gestión urbanística integrada en la modalidad de cooperación, así como la iniciativa de compensación por concertación en la modalidad de compensación básica no requieren la tramitación prevista en el apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO II

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección primera. Disposiciones generales

Subsección primera. Objeto de la reparcelación

Artículo 130. *Objeto de la reparcelación.*

La reparcelación es necesaria para la ejecución de los polígonos de actuación urbanística para los que se establece este sistema de actuación y tiene por objeto las siguientes finalidades:

a) La distribución justa entre las personas interesadas de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el planeamiento urbanístico, tanto el adjudicado a las personas propietarias como el que corresponde a la administración actuante de acuerdo con los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento establecidos legalmente.

d) La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con lo que establece el planeamiento.

e) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, en su caso, de la administración actuante, así como su forma de pago, que puede ser en metálico o mediante terrenos edificables. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 131. *Inicio del expediente de reparcelación.*

1. El inicio del expediente de reparcelación se entiende producido por ministerio de la ley con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación urbanística a ejecutar por este sistema, o bien del plan urbanístico que contenga esta delimitación. No obstante, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, tiene que solicitar del Registro de la propiedad la correspondiente información sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el polígono de actuación urbanística. El registrador, con motivo de esta solicitud, tiene que extender al margen de cada finca nota expresiva conforme son objeto de reparcelación. Una vez inscrita la indicada nota marginal, las sucesivas personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro no tienen que ser citadas preceptivamente en el expediente, excepto cuando se personen en él expresamente.

Subsección segunda. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias

Artículo 132. *Obligaciones de información y supuestos de discrepancia.*

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten sus fincas.

2. En caso de discrepancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, se tiene que estar a la realidad física, siendo de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También es de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística en cuanto a los supuestos de inmatriculación de fincas, reanudación del trato sucesivo, discrepancias en cuanto a su titularidad, persona titular en paradero desconocido o titularidad desconocida.

4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tiene la condición de titular fiduciaria de la finca y, a tales efectos, puede llevar a cabo todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponde a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de éstas se deposita en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante tiene que poner el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes vagantes. Una vez adoptada la indicada resolución, la administración actuante adjudica la finca, o bien la indemnización sustitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubiesen originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

Artículo 133. *Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.*

1. 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.

2. En aquellos supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulta de la edificación y el uso existente es superior al aprovechamiento correspondiente al derecho de participación derivado de la superficie de la finca, se aplican las siguientes reglas:

a) Si la edificación se tiene que derribar, el aprovechamiento diferencial se tiene que indemnizar pero no da lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso son conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, procede bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participa en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

3. En los supuestos de polígonos discontinuos, la ponderación de valores derivada de la localización relativa de los terrenos se tiene que efectuar teniendo en cuenta su accesibilidad y adecuación para los usos previstos por el planeamiento, así como su proximidad a las áreas urbanizadas del municipio. A las fincas aportadas se les asigna un valor en unidades convencionales resultantes de los coeficientes de ponderación, el cual determina la participación de sus titulares en la distribución de beneficios y cargas.

4. En el caso de polígonos de actuación urbanística que, de acuerdo con lo que establece el artículo 35 de este Reglamento, tengan vinculados terrenos destinados a sistemas con otra clasificación de suelo, estos terrenos no tienen la consideración de finca aportada y no dan derecho a la adjudicación de aprovechamiento urbanístico, ni se puede computar su superficie a los efectos del ejercicio de la iniciativa de ejecución del planeamiento en las modalidades de compensación del sistema de reparcelación. Estos terrenos participan en la reparcelación a los únicos efectos de la determinación de la indemnización que corresponde a sus titulares y de hacer efectiva su cesión a la administración, Para la determinación de la indemnización que corresponde a las personas titulares de estos terrenos se tienen que aplicar los criterios de valoración establecidos por la legislación aplicable atendiendo a la clasificación del suelo. El pago de la indemnización es a cargo de la comunidad de reparcelación.

Artículo 134. *Supuestos de exclusión en la reparcelación.*

1. El ámbito de la reparcelación es el del polígono de actuación urbanística, de acuerdo con lo que prevé el artículo 112 de la Ley de urbanismo, y las fincas que lo comprenden no pueden ser excluidas de él, excepto los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.

2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se tiene que ajustar a lo que disponen las reglas siguientes:

a) Las edificaciones e instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución pueden ser justificadamente excluidas del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre y cuando se demuestre, en aplicación de los criterios a que hace referencia el apartado 2.b) del artículo 133 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y cargas del conjunto de la actuación. El suelo que se excluya debe ser aquel indispensable en relación a las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación a la funcionalidad de las edificaciones que se mantienen, y la exclusión no debe dar lugar al enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización comporte también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impide la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

b) Tienen que ser excluidas de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 135 de este Reglamento, no participan en el reparto de beneficios y cargas.

Artículo 135. *Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.*

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por determinación de la legislación sectorial aplicable sobre vías pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otros, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar. Se entiende que hay variación si la actuación prevista comporta que se hace compatible el mantenimiento de la afectación al dominio público con el establecimiento de usos urbanísticos, mediante la correspondiente calificación de zonas o sistemas.

2. Las superficies que forman parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. Sin embargo, cuando, de acuerdo con la legislación aplicable, el planeamiento urbanístico prevea usos urbanísticos en el dominio público portuario, este planeamiento establece las cargas en las que le corresponde participar.

3. Los otros bienes de dominio público, que ya lo sean en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participan en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos que prevén los apartados 4 y 5 del artículo 120 de la Ley de urbanismo.

Artículo 136. *Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.*

1. En la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas pueden decidir su incorporación a la junta de compensación y manifestar la mencionada decisión en el trámite de audiencia, en el seno de la tramitación de las bases y los estatutos, y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la constitución de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia pueden comprometer su participación en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. En las modalidades de compensación básica y compensación por concertación, las personas propietarias de fincas afectadas pueden comprometer su participación en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación o del proyecto de bases y, en la modalidad de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación. En todos los casos, las personas

propietarias tienen que constituir fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas, por una cuantía del 12% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie con respecto a la del total del sector, y en los plazos que establecen los artículos 171.3, 178.4 y 183.6 de este Reglamento.

3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, las personas propietarias tienen que ser informadas, en ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la Ley de urbanismo para el caso de falta de participación en la ejecución, a las que se refiere el apartado siguiente.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, y no garantizan su participación en las modalidades de compensación básica, compensación por concertación y de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, sus fincas pueden ser expropiadas o bien pueden ser objeto de reparcelación, sin previa expropiación, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en el caso de que sean objeto de reparcelación, se puede prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si forma parte de ella, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las fincas de resultado mencionadas se hace por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hace por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor del propietario o propietaria, de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo que establece el párrafo anterior se tienen que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requieren, por este motivo, la celebración de un nuevo trámite de información pública.

5. Cuando las personas propietarias se incorporan a la junta, en la modalidad de compensación básica, o bien garantizan su participación, en las modalidades de compensación básica, compensación por concertación o cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada, sus fincas son objeto de reparcelación y tienen que abonar las correspondientes cuotas de urbanización de acuerdo con su participación en el polígono de actuación urbanística.

6. Cuando las personas propietarias, pese a haberse incorporado a la junta de compensación o haber garantizado su participación según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que han asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opta por la cesión de fincas de resultado, es preciso formular y tramitar la correspondiente operación jurídica complementaria.

7. En la modalidad de cooperación sin concesión de la gestión urbanística integrada, la falta de pago de las cuotas de urbanización da lugar a la aplicación de lo que establece el apartado 6 de este artículo.

Artículo 137. *Expropiación de fincas en la reparcelación.*

1. Cuando, en los casos previstos en los apartados 4, 6 y 7 del artículo anterior, se aplique la expropiación de las fincas aportadas o resultantes, según corresponda, ésta se puede llevar a cabo, a solicitud de la persona beneficiaria, en su caso, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta. En el caso de que se opte por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirán las reglas siguientes:

a) La aprobación definitiva del expediente implica la declaración de urgencia de la expropiación, y legitima el órgano actuante para levantar el acta de ocupación a favor de la persona beneficiaria y solicitar la práctica de la anotación preventiva correspondiente, con el

previo pago o depósito del importe de la tasación aprobada de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación aplicable.

b) Hecha la anotación preventiva a que se refiere el apartado a), el proyecto de reparcelación, en su caso, se tramita y concluye de manera ordinaria. En este caso, una vez aprobado definitivamente este proyecto, la finca o fincas resultantes que correspondan por subrogación real a la ocupada se adjudican a la persona beneficiaria de la expropiación. La anotación preventiva se cancela con la inscripción del proyecto de reparcelación.

2. En la expropiación de las fincas aportadas, el ayuntamiento, con audiencia previa de la persona beneficiaria de la expropiación, puede dejar sin efecto el expediente de expropiación iniciado cuando la persona propietaria abone la parte proporcional de los gastos realizados con los intereses legales correspondientes, así como los que se hubiesen acreditado durante la tramitación del proyecto de expropiación, y garantice el pago del resto de gastos de urbanización que le correspondan en la forma establecida en el artículo 136.2 de este Reglamento, siempre y cuando no se haya otorgado aún el acta de ocupación en supuestos de procedimiento de tasación conjunta, o que no se haya determinado el justiprecio con carácter definitivo en vía administrativa en supuestos de expropiación por el procedimiento ordinario. En los supuestos de expropiación por falta de adhesión a la junta de compensación, la propiedad tiene que solicitar, además, su incorporación a la junta si la indicada expropiación queda sin efecto.

Subsección tercera. Adjudicación de fincas resultantes

Artículo 138. *Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación.*

1. Toda la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, sea o no sea edificable, debe ser objeto de nueva adjudicación en el proyecto de reparcelación o bien de confirmación de titularidad.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 134 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación debe confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus propias fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las cuales se les aplica el artículo 133.2.b) de este Reglamento.

b) Fincas con edificaciones no ajustadas al planeamiento que se ejecuta, siempre y cuando no estén en situación de fuera de ordenación y que concurran conjuntamente las circunstancias siguientes:

1.º Que no sea necesario el derribo para la ejecución de las obras de urbanización.

2.º Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.

3.º Que no sean objeto de un expediente de protección de la legalidad urbanística que pueda dar lugar al derribo de la edificación.

4.º Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica no exceda en más del 15% del derecho de la persona propietaria. A tales efectos, es de aplicación lo que establece el artículo 133.2.b) de este Reglamento.

3. El proyecto de reparcelación también puede confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus propias fincas de origen cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con el planeamiento, y lo que correspondería a la persona propietaria, en proporción a su derecho, sea inferior al 15% de éste.

4. Las personas propietarias, en todas las situaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo, tienen la consideración de adjudicatarias a todos los efectos de la reparcelación, y también, en todos los casos, la confirmación de la titularidad de las fincas de origen se hace sin perjuicio de la regularización de linderos cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan.

Artículo 139. *Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.*

1. No pueden adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. La superficie enclavada entre dos edificaciones que tengan que mantenerse, puede adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre y cuando la diferencia no exceda del 15% de esta última y se cumplan el resto de determinaciones del planeamiento.

3. Excepción hecha del supuesto previsto por el apartado 2.a) del artículo anterior, y salvo acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan el 15% de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre y cuando lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias es preferente a la adjudicación de fincas en indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en indiviso se debe procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

5. Cuando, de acuerdo con el artículo 120.1.d) de la Ley de urbanismo, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

Artículo 140. *Valoración de las fincas resultantes.*

1. La valoración de las fincas resultantes se tiene que efectuar en unidades de valor, resultantes de la aplicación de las reglas de ponderación que establece el artículo 37 de la Ley de urbanismo.

2. La ponderación de valor de las fincas resultantes en función de su localización únicamente procede cuando la indicada localización difiere sustancialmente de la de las fincas aportadas y la ubicación de las fincas resultantes produce una diferencia relativa de valor.

Artículo 141. *Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y adjudicación de fincas de resultado en pago de los gastos de urbanización, en su caso. Cuando el proyecto de reparcelación contiene estas determinaciones, tiene que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quién haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 114 de la Ley de urbanismo. Esta participación debe concretarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

2. La adjudicación de las fincas se efectúa, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación.

3. Cuando la cesión de fincas de resultado en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la correspondiente adjudicación se lleva a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de acuerdo con el artículo 168.1.f) de este Reglamento.

4. La cesión de fincas prevista en este artículo da lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas al propietario o propietaria originarios, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo aquello que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

Artículo 142. *Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que se tenga que ceder obligatoriamente y gratuitamente a la administración actuante.

2. Cuando son de aplicación las previsiones de los artículos 43.3 o 45.3 de la Ley de urbanismo, la cesión de terrenos fuera del sector se produce también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorpora los referidos terrenos al único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.

3. Cuando en aplicación de los indicados preceptos procede el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fija también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante es preferente al pago del resto de cargas urbanísticas.

Artículo 143. *Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación, en suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y de rehabilitación, puede dar lugar a la división de edificaciones existentes bajo el régimen de propiedad horizontal, y a la adjudicación de las diferentes fincas constituidas de acuerdo con este régimen, las cuales tienen la consideración de fincas de resultado. También se pueden adjudicar como fincas de resultado aquéllas constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la formulación del proyecto de reparcelación.

Estas fincas de resultado pueden consistir, si procede, en edificaciones pendientes de ejecución de obras de rehabilitación, y se debe hacer constar, entonces, la obligación de ejecutarlas.

2. Si no se ha otorgado previamente o simultáneamente la escritura pública constitutiva de la propiedad horizontal, el proyecto de reparcelación tiene la naturaleza de título constitutivo y tiene que contener las determinaciones necesarias para su inscripción en el registro de la propiedad.

Subsección cuarta. Contenido del proyecto de reparcelación

Artículo 144. *Contenido de la memoria.*

1. En la memoria del proyecto de reparcelación se hace constar:

a) El planeamiento que es objeto de ejecución.

b) La identificación y superficie de la unidad reparcelable.

c) Los criterios aplicados en orden a la valoración, en su caso, de las fincas aportadas y de las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.

d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:

1.º El presupuesto provisional de gastos de urbanización.

2.º Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto con especificación de su causa.

3.º La previsión de los gastos necesarios para la formalización e inscripción del proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico por cancelación de cargas y otros derechos a satisfacer a sus titulares, las correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora, así como la de las indemnizaciones a satisfacer a determinadas personas propietarias a las cuales no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a su aportación, y la de las personas titulares de restos de fincas externas al sector por razón de su reducida superficie. La fecha para determinar el valor de estas indemnizaciones es la que establece el artículo 131 de este Reglamento.

e) La identificación de aquellas cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 127.3 de este Reglamento, no corren a cargo de la comunidad

reparcelatoria y tienen que ser por tanto asumidas de forma individualizada por las personas propietarias de las fincas.

f) La cuantificación, si procede, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

g) La identificación de los elementos que no se tienen que indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que deba adjudicarse íntegramente a su propietario o propietaria.

h) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

2. Este contenido se puede ampliar o reducir en congruencia con las características propias de cada reparcelación.

Artículo 145. *Personas interesadas en el expediente.*

El proyecto de reparcelación tiene que contener la enumeración de las personas afectadas por la reparcelación, bien por su carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares de otros derechos, y tiene que especificar sus circunstancias personales, conforme a lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 146. *Circunstancias de las fincas aportadas.*

En la relación de las fincas aportadas se debe hacer constar, respeto de cada una de ellas, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hace constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto lo debe hacer constar, a los efectos de su inmatriculación.

b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En el supuesto de que la finca incluida se encontrase inscrita en el Registro de la propiedad, en el proyecto hay que tener en cuenta como aportante a la persona titular registral, salvo el supuesto de que fuese procedente la reanudación del trato registral interrumpido, la cual se produce mediante el proyecto de reparcelación, conforme a lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto debe hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el artículo 132.4 de este Reglamento. La inmatriculación se practica de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable la descripción de la porción afectada por la actuación. A tal efecto, se tiene que especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de ésta.

e) En el supuesto de que por los servicios técnicos del órgano actuante se aprecie la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o de supuestos de doble inmatriculación, debe reflejarse esta situación en el proyecto y las fincas tienen que constar como litigiosas. Cuando se trata de fincas previamente inscritas en el Registro, el proyecto sólo tiene que tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredita ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudica la finca a quien acredita su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 134 de este Reglamento.

Artículo 147. *Definición y adjudicación de fincas resultantes.*

En cuanto a la definición y adjudicación de las fincas resultantes el proyecto debe hacer constar las circunstancias siguientes:

a) Su descripción, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria. En el caso de que se trate de fincas destinadas totalmente o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública, esta circunstancia, así como la modalidad específica que les es de aplicación, entre las establecidas en la legislación correspondiente, se debe hacer constar en la descripción de las fincas para que conste en el Registro de la propiedad.

Cuando se tratase de fincas destinadas a dominio y uso público se tienen que formar tantas fincas como porciones de suelo no contiguas entre sí con la misma destinación urbanística.

b) El título de adjudicación, según se realice por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se realicen en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.

c) La titularidad individual o en proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.

d) En el supuesto de que se aporten al proyecto fincas bajo el régimen de comunidad de bienes, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien en su caso, mediante la formulación del proyecto, bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada uno de los partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre y cuando eso sea posible de acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.

e) La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando ésta no conste en el Registro de la propiedad, así como, en su caso, su adjudicación bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido por el artículo 143 de este Reglamento.

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiese constituido régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviese que derribar por ser incompatible con las determinaciones del plan que es objeto de ejecución, la adjudicación de la finca resultante, cuando no es de aplicación lo que establece el artículo 120.1.d) de la Ley de urbanismo, se efectúa bajo el régimen de comunidad de bienes, fijándose las participaciones de acuerdo con las cuotas que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a alguna de las personas propietarias por razón del cese en el uso o explotación de los pisos o locales o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el artículo 133.2 de este Reglamento.

g) En la descripción de las fincas resultantes se debe hacer constar la obligación de conservar y mantener la urbanización a cargo de las personas propietarias, cuando así lo determine el plan que se ejecuta.

Artículo 148. *Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.*

1. A efectos del traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto tiene que precisar los aspectos siguientes:

a) Tiene que especificar cada una de las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se tenga que satisfacer a quien sea titular y el pago o consignación de la citada indemnización.

b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto las tiene que trasladar a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada resultan diversas fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas ellas, salvo que se determine otra cosa por acuerdo unánime de las personas

interesadas. Este acuerdo puede hacerse constar en el proyecto mediante comparecencia conjunta o sucesiva de las personas interesadas, de la que se tiene que extender la diligencia correspondiente. La administración actuante debe comunicar a las personas interesadas esta posibilidad, con motivo de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

d) Cuando se tuviesen que trasladar a una finca adjudicada diversas cargas compatibles procedentes de diferentes fincas aportadas, hay que determinar, en su caso, la cuota que corresponde a cada una de ellas en función del valor que se haya tenido en cuenta en el proyecto a efectos de fijación de derechos.

e) En el supuesto de que la administración actuante tuviese conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de la finalización del plazo establecido para la información pública, es obligatoria la fijación de la cuota.

2. Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten debidamente incorporados al indicado proyecto, se trasladan directamente y de oficio por el registrador a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.

Artículo 149. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. En la determinación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se tiene que especificar la responsabilidad que corresponde a cada finca resultante por razón de los gastos de urbanización y de los otros gastos del proyecto.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación se entienden provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. La enmienda de errores y omisiones, así como las rectificaciones que sean procedentes se tienen en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenden la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto de reparcelación.

3. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada finca se compensan cuando sean de signo diferente, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

4. Se entiende, a todos los efectos, que los saldos de la cuenta de liquidación provisional son deudas líquidas y exigibles, a favor de la administración actuante, la junta de compensación o bien la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda de acuerdo con la modalidad para la ejecución del planeamiento.

Artículo 150. *Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación tiene que incorporar, como mínimo, la siguiente documentación gráfica:

a) Plano de situación del polígono de actuación urbanística objeto de reparcelación.

b) Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.

c) Plano de fincas aportadas.

d) Plano de fincas resultantes y adjudicaciones.

e) Plano de superposición de fincas aportadas y resultantes.

2. Los planos señalados en las letras b) a e) del apartado anterior tienen que redactarse sobre cartografía topográfica digital del ámbito y a una escala entre 1:500 y 1:1.000.

Subsección quinta. Eficacia del proyecto de reparcelación

Artículo 151.

(Derogado)

Artículo 152. *Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación.*

La certificación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación que tiene que expedir el órgano competente a los efectos de la inscripción del proyecto en el Registro de la

propiedad debe hacer constar, además del acuerdo de aprobación definitiva, el cumplimiento de las condiciones de eficacia que señala el artículo anterior, y la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto.

Subsección sexta. Efectos del proyecto de reparcelación

Artículo 153. *Efectos jurídico-reales.*

La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando ha adquirido firmeza en vía administrativa, comporta los efectos establecidos en el artículo 121 de la Ley de urbanismo.

Artículo 154. *Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización.*

1. Quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado que resulten del proyecto de reparcelación que constasen inscritos con anterioridad a la aprobación del proyecto.

2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación urbanística, quedan afectadas al pago de:

a) El saldo de la liquidación definitiva.

b) El importe que les corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

c) La cuota de participación que se les atribuya en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación procedente por razón de las indemnizaciones que pudiesen tener lugar.

3. Esta afección se tiene que inscribir en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 155. *Vigencia de la afección.*

De acuerdo con la legislación aplicable, la afección registral caduca, en cualquier caso, a los siete años de su inscripción. Sin embargo, si durante su vigencia se hubiese elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, esta caducidad se produce a los dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro de la propiedad del saldo definitivo.

Artículo 156. *Solicitud de cancelación de la afección.*

Se puede solicitar la cancelación de la afección, de acuerdo con la legislación aplicable, antes de su fecha de caducidad, a instancia de cualquiera de las personas titulares del dominio u otros derechos reales, acompañando a la solicitud certificación de la administración actuante, de la junta de compensación, o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda en función de la modalidad, expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En las modalidades de compensación básica, compensación por concertación, y cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada, es preciso acompañar también certificación de la administración actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 157. *Innecesariedad de la afección.*

No es precisa la práctica de la afección cuando del proyecto de reparcelación resulta que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Artículo 158. *Incumplimiento de la obligación de urbanizar.*

En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de los gastos de urbanización, si la administración actuante, la junta de compensación o la persona titular de la gestión urbanística integrada optase por su cobro por la vía de apremio, la administración tiene que dirigir el procedimiento contra las personas titulares del dominio y hay que notificarlo a las otras personas titulares de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. En caso de pago por cualquiera de estos titulares de derechos diferentes del dominio, quién satisfaga el importe de la liquidación puede repercutirla contra la persona propietaria.

Artículo 159. *Concentración de responsabilidad.*

1. La administración actuante puede aprobar la concentración de la responsabilidad a qué estuviesen sujetas determinadas fincas en otras fincas resultantes del proyecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que las condiciones que posibiliten la concentración estén previstas en el proyecto de reparcelación.

b) Que, no dándose la anterior circunstancia, la finca sobre la cual se pretenda la concentración esté valorada en cuantía suficiente para soportar su propia responsabilidad y la de la finca liberada y que consientan en la concentración todas las personas que sean titulares, tanto del dominio como de otros derechos o cargas.

2. La inscripción de la nueva responsabilidad sobre las fincas en que ésta se concentre se solicita mediante la certificación del acuerdo de aprobación de la administración urbanística actuante.

Artículo 160. *Hipotecas en garantía de obras.*

En el proyecto de reparcelación se puede establecer que la afección no produzca efectos con respecto a acreedores hipotecarios cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre y cuando, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 161. *Sustitución de garantías.*

Cuando el proyecto de reparcelación tenga por objeto la ejecución de un polígono de actuación urbanística comprendido en el ámbito territorial de un plan urbanístico derivado de iniciativa particular, la aprobación definitiva del proyecto en que se haga constar la afección de las fincas resultantes al pago del saldo de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y los otros gastos del proyecto implica la cancelación de las garantías prestadas a los efectos previstos en el artículo 101.3 de la Ley de urbanismo.

Artículo 162. *Cuenta de liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y se ha producido la recepción de la obra urbanizadora por parte de la administración actuante.

2. La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplen sus obligaciones.

3. En la liquidación definitiva se tienen que tener en cuenta todos los gastos en los que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

4. La aprobación de la liquidación definitiva da lugar, en su caso, a la liquidación de las correspondientes cuotas y se somete a la misma tramitación que el proyecto de

reparcelación, con audiencia de las personas interesadas, sin que, no obstante, sea necesario su sometimiento a información pública.

Artículo 163. *Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales.*

Las rectificaciones que deban introducirse en la cuenta de liquidación como consecuencia de resoluciones administrativas o judiciales corren a cargo de la comunidad de reparcelación y se incluyen en la cuenta de liquidación definitiva. Si estas rectificaciones se produjesen con posterioridad a la liquidación definitiva, se debe modificar esta liquidación siguiendo el mismo trámite que para su aprobación.

Subsección séptima. Otros supuestos de reparcelación

Artículo 164. *Reparcelación voluntaria.*

1. Todas las personas propietarias de fincas incluidas en un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación pueden formular, de común acuerdo y mediante el otorgamiento de escritura pública, una propuesta de reparcelación voluntaria.

2. Sin necesidad de aprobación inicial, la administración actuante tiene que someter la propuesta a información pública por un plazo de un mes y simultáneamente debe dar audiencia al resto de personas interesadas con citación personal. La aprobación definitiva del proyecto se tiene que ajustar a lo que establece el artículo 113.2.d) de la Ley de urbanismo.

La certificación del acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción de la reparcelación en el Registro de la propiedad.

3. La escritura pública de reparcelación voluntaria se puede complementar, cuando se aplica la modalidad de compensación básica, con un apoderamiento especial a favor de una o más personas propietarias o gestoras para que, en representación de la comunidad de reparcelación, puedan desarrollar las tareas que en otro caso corresponderían a una junta de compensación.

4. El apoderamiento al qué se refiere el apartado anterior debe fijar un plazo de mandato, coincidente previsiblemente con el necesario para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del proyecto de urbanización, tiene que incorporar un presupuesto orientativo al respecto y, también, unas reglas de funcionamiento del conjunto de poderdantes para facilitar y garantizar la fiscalización de las tareas de los apoderados o apoderadas.

Salvo que se trate de un apoderamiento unipersonal, los apoderados o apoderadas se pueden configurar bien como junta de apoderados, con presidente o presidenta y secretario o secretaria, o bien como conjunto de delegados de actuación indistinta y solidaria o bien conjunta y mancomunada.

Si los apoderados o apoderadas son diversos, el apoderamiento tiene que expresar la persona física que, en representación de todos, debe ser la interlocutora con la administración actuante.

5. La aprobación del apoderamiento se produce con la del proyecto de reparcelación y su comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras da lugar a su inscripción. En este caso, no es precisa la constitución de una junta de compensación. La revocación del poder otorgado por cualquiera de los poderdantes comporta la necesidad de constituir una junta de compensación.

Artículo 165. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación es simplemente económica cuando, por razón de la consolidación de la edificación conforme con el planeamiento, no es posible la redistribución material de los terrenos, o bien cuando todas las personas propietarias afectadas lo deciden así por unanimidad.

Si se constata una imposibilidad parcial, procede la aplicación de lo que establece el artículo 138 de este Reglamento y la redistribución del resto de terrenos.

2. La reparcelación económica también se aplica en el caso de polígonos de actuación urbanística delimitados al objeto de la ejecución de obras de urbanización o reurbanización.

3. En la reparcelación económica los derechos de participación de las personas propietarias se establecen de conformidad con el artículo 133.2.b) de este Reglamento. Cuando los derechos de participación derivados de la aplicación de este artículo impidan la reparcelación física con las propiedades de los terrenos de cesión destinados a sistemas, se aplican a estos terrenos los criterios de valoración que establece la legislación aplicable para los terrenos en suelo urbano sin aprovechamiento urbanístico y es a cargo de la comunidad reparcelatoria la indemnización económica correspondiente.

4. La documentación del proyecto se tiene que adecuar a las especificidades concurrentes, de tal manera que la propuesta de adjudicación se puede limitar a confirmar las titularidades originarias y la adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. En cualquier caso, es preciso incorporar la cuenta de liquidación provisional, en la que se tienen que incluir las indemnizaciones sustitutivas que sean procedentes entre los afectados y las cargas de urbanización que les correspondan, a los efectos de lo que establece el artículo 121.b) de la Ley de urbanismo.

5. El proyecto de reparcelación económica establece la cuantificación del equivalente económico del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico cuando es de aplicación este deber de cesión.

6. El proyecto de reparcelación económica se tramita de acuerdo con el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, excepto los supuestos de reparcelación voluntaria.

7. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva posibilita el acceso de la reparcelación económica en el Registro de la propiedad, a efectos de hacer constar la afectación de las fincas al saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 166. *Regularización de fincas.*

1. La reparcelación se puede aplicar, pese a que no haga falta la redistribución material de los terrenos a los efectos del reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando sea necesario regularizar la configuración de las fincas, a fin de ajustarla a las exigencias del planeamiento.

2. Se entiende por regularización de fincas la definición de los nuevos lindes de las fincas afectadas, de acuerdo con el planeamiento, siempre y cuando no se afecte su valor en una proporción superior al 15% ni las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutivas en metálico. La regularización se puede llevar a cabo por manzanas completas o bien por partes de manzanas y se puede acordar en cualquier momento, de oficio o bien a instancia de una parte interesada.

3. Los proyectos de regularización de fincas se componen de los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa.
b) Relación de fincas aportadas, personas propietarias y otras personas interesadas.
c) Descripción de fincas resultantes.
d) Plano parcelario de información a escala adecuada.
e) Plano de fincas regularizadas, a la misma escala del plano precedente.
f) Cuenta de indemnizaciones económicas sustitutivas, si procede.

4. El proyecto se tramita de acuerdo con el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, excepto los supuestos de reparcelación voluntaria.

5. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción del proyecto en el Registro de la propiedad, una vez el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 167. *Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes.*

1. En el supuesto de que los terrenos incluidos en el polígono de actuación urbanística pertenezcan a un propietario o propietaria únicos, es de aplicación lo que establecen los apartados 1 y 2 del artículo 164 de este Reglamento para las reparcelaciones voluntarias. En este caso, si la modalidad es la de compensación básica, recae en el propietario o propietaria únicos la responsabilidad propia de la junta de compensación.

2. También se aplica el artículo 164 de este Reglamento cuando todos los terrenos incluidos en el polígono de actuación urbanística pertenecen a una comunidad de bienes y

ésta formula el proyecto de reparcelación por unanimidad. En caso contrario, se aplica el procedimiento ordinario.

Artículo 168. *Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Cuando la rectificación tenga por objeto la formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limita a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.

b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limita a la aprobación del órgano actuante, previa comparecencia de las personas titulares interesadas o, en otro caso, previa notificación a las personas interesadas del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Cuando la rectificación consista en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplica lo que dispone el párrafo anterior, y la certificación de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limita a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas.

d) Cuando la rectificación tenga por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización y los otros del proyecto o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limita a la notificación a las personas interesadas, sin necesidad de someter el acuerdo a nueva información pública.

e) Cuando, en el caso previsto en el artículo 148.1.e) de este Reglamento, el expediente tenga por objeto la determinación de la cuota a que se refiere el apartado d) del mismo artículo, basta con la comparecencia o notificación de los titulares activos y pasivos de las cargas y derechos no dominicales que hubiesen sido objeto de traslado.

f) Cuando la rectificación lleve causa de la adjudicación de fincas en pago de las obras de urbanización, es suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resulten adjudicatarias.

g) En todo caso, la certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa.

2. Cuando los cambios exceden de los aspectos a los cuales se refiere el párrafo anterior, hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria.

Subsección octava. Entrega de las obras de urbanización

Artículo 169. *Entrega y recepción de las obras de urbanización.*

1. La cesión de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones la ejecución de las cuales estuviese prevista en el plan urbanístico y en el proyecto de urbanización aplicables, cuando su ejecución no corresponde directamente al ayuntamiento, se tiene que efectuar a favor del ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción de la obra por parte de la persona responsable de la ejecución.

2. La mencionada cesión se puede referir a una parte del polígono de actuación urbanística, aunque no se haya completado la urbanización de la totalidad del polígono, si se corresponde con una fase determinada a tal efecto por el proyecto de urbanización, o si el área ya urbanizada constituye una unidad funcional directamente utilizable, por disponer de todos los servicios urbanísticos.

3. La cesión debe ser formalizada en acta que tienen que suscribir el ayuntamiento, la administración actuante otra que el ayuntamiento, en su caso, y la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

4. El procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en el caso de ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación o en aquellos otros casos en que la ejecución de la urbanización no corresponde al ayuntamiento, se sujeta a las reglas siguientes:

a) Concluida la obra se notifica este hecho al ayuntamiento, con solicitud que se incoe su expediente de recepción.

b) A la solicitud se tiene que adjuntar, si procede, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate y descripción de los servicios a que se refiere.

A tales efectos, también se tiene que adjuntar la documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respeto del proyecto aprobado, y la valoración económica de los diferentes servicios a ceder al ayuntamiento.

c) El ayuntamiento tiene que comprobar en el plazo de tres meses que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del planeamiento y del proyecto de urbanización y, si procede, se actúa de acuerdo con lo establecido por la legislación en materia de contratación administrativa aplicable, sobre recepción de obras y plazos de garantía.

d) En el supuesto de que se hubiesen constatado deficiencias, una vez enmendadas éstas hay que proceder de conformidad con lo que establecen las normas anteriores. El ayuntamiento no puede, en esta fase, señalar otras deficiencias diferentes que las apreciadas con anterioridad.

e) Si el órgano actuante no resuelve expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entiende estimada la petición y formalizada la cesión por silencio administrativo positivo.

Sección segunda. Modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación

Subsección primera. Modalidad de compensación básica

Artículo 170. *Disposiciones generales.*

1. La modalidad de compensación básica tiene por objeto la ejecución del planeamiento en el ámbito de un polígono de actuación urbanística por parte de las personas propietarias del suelo incluido en el mismo. A tales efectos, las personas propietarias de las fincas incluidas en el polígono se tienen que constituir en junta de compensación, sin perjuicio de aquellos supuestos en que tal constitución no sea necesaria de acuerdo con lo que establece el artículo 124.2 de la Ley de urbanismo. En los casos de propiedad única, la adjudicación a la administración actuante del suelo con aprovechamiento de cesión no da lugar a la necesidad de constituir la junta de compensación.

2. Para la incorporación del resto de las personas propietarias a la junta de compensación se aplica lo previsto en el artículo 171 de este Reglamento. La falta de incorporación a la junta de compensación puede dar lugar, según lo que se prevea en las bases de actuación, a:

a) La reparcelación de las fincas no incorporadas, con pago de los correspondientes gastos de urbanización a cargo de sus titulares.

b) La reparcelación de las fincas no incorporadas, con pago de los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, de acuerdo con lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento.

c) La expropiación de las fincas no incorporadas, a cargo de la junta de compensación.

Artículo 171. *Constitución de la junta de compensación. Incorporación de nuevos miembros y exclusión.*

1. Para la constitución de la junta de compensación se requiere el acuerdo de las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie del polígono de actuación urbanística. A tales efectos, las personas propietarias pueden constituir una entidad urbanística colaboradora provisional o bien formular directamente las bases y estatutos de la junta, sometiéndolos a la aprobación de la administración actuante, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo.

2. La incorporación a la junta del resto de personas propietarias se puede producir en cualquier momento durante el proceso de aprobación de las bases y estatutos, así como también dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta. Las solicitudes que se formulen con posterioridad pueden ser inadmitidas por la junta de compensación.

3. Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta pero manifiestan en el trámite de audiencia de las bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, tienen que prestar la garantía que establece el artículo 136.2 de este Reglamento, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

4. Además del resto de personas propietarias, las bases de actuación de la junta pueden prever también la incorporación de empresas urbanizadoras. La incorporación de estas empresas debe garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico. A tales efectos, y salvo acuerdo unánime de los miembros de la junta, es preciso garantizar la concurrencia de diversas ofertas de incorporación, con un mínimo de tres. En cualquier caso, la participación de la empresa urbanizadora en el aprovechamiento urbanístico del ámbito debe determinarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

5. Cuando las personas propietarias incorporadas a la junta no sean adjudicatarias de fincas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del proyecto de reparcelación, la aprobación de este proyecto da lugar a la exclusión de las personas propietarias correspondientes, que dejan de ser miembros de la junta a partir de la percepción o depósito de la indemnización por el equivalente económico. Esta exclusión se produce también en los supuestos de expropiación por incumplimiento de los deberes de participación en la ejecución del planeamiento.

6. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las participaciones de los miembros de la junta se tienen que adecuar al valor atribuido a las fincas resultantes, cuando se produzca variación en la participación relativa derivada de las fincas aportadas.

Artículo 172. *Ejecución de las obras de urbanización.*

1. Las bases de actuación tienen que establecer los criterios para la selección de los contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico. A tales efectos, y salvo acuerdo unánime de los miembros de la junta, es preciso garantizar la concurrencia de diversas ofertas, con un mínimo de tres.

2. En los contratos que se celebren para la realización de las obras de urbanización se deben garantizar, en todo caso, las facultades de vigilancia de la administración actuante.

3. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la junta de compensación está facultada para ocupar y poner a disposición de las empresas urbanizadoras los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización.

4. La cesión de las obras de urbanización a favor de la administración actuante se lleva a cabo de acuerdo con lo que establece el artículo 169 de este Reglamento.

Artículo 173. *Fincas pertenecientes a la junta de compensación y facultades dispositivas.*

1. Las facultades dispositivas previstas en el artículo 126.2 de la Ley de urbanismo son de aplicación cuando así se haya previsto en los estatutos de la junta de compensación. A

tales efectos, la junta actúa como fiduciaria de la comunidad de reparcelación únicamente con relación a las fincas que se hayan reservado en el proyecto de reparcelación en orden a venderlas a terceros para financiar los gastos de urbanización.

2. Cuando la junta de compensación es propietaria de terrenos como consecuencia de expropiaciones o cesión de fincas en pago de gastos de urbanización, procede la adjudicación de estas fincas a los miembros de la comunidad de reparcelación que hayan cumplido sus obligaciones en la ejecución del planeamiento. En estas adjudicaciones se debe garantizar la equidad entre los miembros de la comunidad de reparcelación, salvo acuerdo expreso en sentido opuesto adoptado por las personas interesadas. Sin embargo, por acuerdo de la asamblea general de la junta, las indicadas fincas se pueden enajenar a terceros, disminuyendo en el importe de la transmisión las cuotas de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. En este último caso, la enajenación se debe producir bajo el régimen de publicidad y concurrencia, en orden a garantizar la obtención del mejor precio de venta.

Subsección segunda. Modalidad de compensación por concertación

Artículo 174. *Ejercicio de la iniciativa para la ejecución del planeamiento mediante la compensación por concertación.*

1. La iniciativa para la ejecución del planeamiento mediante la compensación por concertación requiere la presentación de un proyecto de bases ante la administración actuante, suscrito por como mínimo la propiedad del 25% de la superficie total del polígono de actuación urbanística o, en el caso previsto en el apartado 3 de este artículo, del sector de planeamiento derivado.

2. El ejercicio de la iniciativa prevista en el artículo 129 de la Ley de urbanismo se puede producir en cualquier momento en los polígonos de actuación a ejecutar por la modalidad de compensación básica, salvo que con anterioridad se haya procedido a la presentación, ante la administración actuante, de los estatutos y bases necesarios para la constitución de la junta de compensación, por parte de más del 50% de la propiedad del ámbito. También se puede ejercer la iniciativa si, presentados los indicados documentos, no se llegase en constituir la junta de compensación, o cuando, una vez constituida, ésta incumpliese sus obligaciones dentro de los plazos establecidos por el planeamiento.

3. El ejercicio de la iniciativa se puede referir también a sectores de planeamiento derivado para los que no se haya establecido el sistema y modalidad de actuación, o cuando se prevea su ejecución por la modalidad de compensación básica. En estos casos, la concertación comporta la obligación de redactar el plan derivado y el proyecto de urbanización correspondientes.

Artículo 175. *Contenido del proyecto de bases para la concertación.*

El proyecto de bases para la concertación que las personas propietarias que ejercen esta iniciativa deben formular, tiene que contener al menos las siguientes previsiones:

a) Identificación de los sujetos que ejercen la iniciativa, con acreditación de sus propiedades y de su capacidad y solvencia técnica y económica para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

b) Instrumentos urbanísticos a formular por parte de las personas que ejercen la iniciativa, que tienen que ser todos aquellos necesarios para la efectiva ejecución urbanística del ámbito y, en todo caso, el proyecto de reparcelación así como el proyecto de urbanización y el planeamiento derivado cuando corresponda. Cuando sea necesario formular un plan derivado, el proyecto tiene que incluir un avance de los criterios para su redacción.

c) Criterios del proyecto de reparcelación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos para el caso de las personas propietarias del ámbito que no garanticen su participación en la ejecución del planeamiento.

d) Estimación de los costes de urbanización y de su repercusión en el valor de los terrenos edificables, de acuerdo con lo establecido por el artículo 141.1 de este Reglamento,

a los efectos que las personas propietarias que no ejercen la iniciativa puedan garantizar su participación en la ejecución, en los términos establecidos a los artículos 136.2 y 178.4 de este Reglamento. Dentro de esta estimación se incluyen todas las cargas de urbanización que la comunidad de reparcelación tiene que asumir de acuerdo con lo establecido por el artículo 114 de la Ley de urbanismo, el artículo 127 de este Reglamento y el mismo proyecto de bases.

e) Plazos para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, especificando las diversas fases desde la formulación de los instrumentos urbanísticos hasta la ejecución de la obra urbanizadora y, en su caso, la construcción de las edificaciones previstas.

f) Criterios para la selección de los contratistas y, en su caso, para la incorporación de empresas urbanizadoras, que garanticen la adjudicación o incorporación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico.

g) Factores que se tendrán en cuenta para la fijación de los precios de venta o alquiler de los solares resultantes o de las edificaciones a construir, y compromisos que se asumen en este sentido por parte de los sujetos propietarios que ejercen la iniciativa. A tales efectos, y para los ámbitos de uso residencial, las bases pueden contemplar, a cargo de las personas propietarias que ejerzan la iniciativa, el incremento del techo destinado a vivienda protegida y asequible respecto al qué establezca el planeamiento general o derivado de acuerdo con la Ley de urbanismo.

h) Obligaciones de conservación del ámbito que correrán a cargo de la propiedad de las fincas resultantes y plazo durante el cual se asumirán estas obligaciones.

i) Garantías que las personas que ejercen la iniciativa se ofrecen a prestar, especificando los supuestos de incumplimiento que comporten la pérdida de estas garantías y, en su caso, la resolución del contrato. Estas garantías no pueden ser en ningún caso inferiores a las que, en su caso, se exigen al resto de personas propietarias para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento.

j) Retribución de los sujetos que, en su caso, se conviertan en titulares de la gestión urbanística integrada y que corra a cargo de la comunidad de reparcelación.

Artículo 176. *Tramitación del proyecto de bases y supuestos de denegación y suspensión.*

1. La tramitación del proyecto de bases debe efectuarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.2, letras a, b y c, de la Ley de urbanismo.

2. La denegación de la iniciativa se puede acordar por razones de legalidad, por no dar adecuado cumplimiento al principio de distribución de beneficios y cargas, así como cuando otras personas propietarias del ámbito, que representen al menos el 50% de su superficie, promuevan la ejecución por el sistema de compensación básica. A tales efectos, si se produce la correspondiente manifestación de voluntad durante el trámite de audiencia del proyecto de bases por parte de personas propietarias que acrediten el referido porcentaje, se suspende la tramitación del procedimiento durante un plazo de 2 meses y, durante este plazo, las personas que han manifestado esta voluntad tienen que formular los estatutos y bases de actuación correspondientes para la constitución de la junta de compensación. Si dentro del plazo indicado no se presentan a trámite los referidos documentos se sigue la tramitación del expediente, y no se puede denegar la iniciativa por este motivo.

3. Los acuerdos de suspensión pueden estar motivados tanto por cuestiones de legalidad como de oportunidad, teniendo que señalar la administración actuante las determinaciones que es preciso incorporar a las bases para obtener su aprobación.

Artículo 177. *Competencia de proyectos.*

1. Cuando otras personas propietarias, que representen más del 25% de la superficie total del ámbito, manifiesten, durante el trámite de audiencia del proyecto de bases, su voluntad de presentar otras iniciativas en competencia, se suspende la tramitación del procedimiento durante un plazo de 2 meses y, durante este plazo, las personas que hayan manifestado esta voluntad tienen que formular el proyecto de bases correspondiente. Los sujetos que hubiesen formulado la iniciativa originaria disponen del mismo plazo para introducir mejoras y modificaciones al proyecto inicial.

2. Una vez presentados los diferentes proyectos, la administración actuante tiene que acordar la aprobación de aquél que dé mejor cumplimiento a los criterios siguientes:

a) Porcentaje de propiedad de terrenos dentro del ámbito.
b) La más equitativa distribución de beneficios y cargas.
c) La menor retribución de los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.
d) La mayor calidad de la urbanización y, en su caso, de la edificación, en especial en cuanto a su sostenibilidad ambiental.
e) La cantidad de techo destinado a vivienda protegida y asequible, así como otras medidas previstas para abaratar el precio del suelo y de las edificaciones.
f) Plazos para la ejecución de la urbanización y, en su caso, de la edificación, y garantías que se ofrecen.
g) Otros compromisos en cuanto a ejecución de infraestructuras y equipamientos comunitarios.

Artículo 178. *Participación del resto de propiedades en la compensación por concertación.*

1. El resto de fincas del ámbito son objeto de reparcelación y las personas propietarias de las indicadas fincas pueden comprometer su participación en la ejecución del plan prestando las garantías previstas en el artículo 136.2 de este Reglamento o bien indicando su preferencia por la cesión de fincas resultantes en pago de los indicados gastos.
2. Cuando no se produce este compromiso, es de aplicación lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento, de acuerdo con lo que, al respecto, establezcan las bases de la concertación.
3. Sin perjuicio de su participación en el proceso de tramitación de los instrumentos urbanísticos, así como del ejercicio de las acciones legales que consideren procedentes, las personas propietarias que participan en la ejecución del planeamiento tienen derecho a:

a) Recibir sus solares urbanizados, en proporción al aprovechamiento que les corresponda de acuerdo con su participación en el ámbito, siempre y cuando no sea aplicable lo que establece el artículo 139.5 de este Reglamento.
b) Recibir información sobre el desarrollo de la actuación y, en especial, sobre los gastos de urbanización que tienen que asumir.
c) Presentar sugerencias relativas al desarrollo de la actuación, en especial en lo que concierne a la ejecución de la urbanización.
d) La correcta ejecución de la urbanización, pudiendo a tal efecto presentar reclamaciones ante la administración actuante, que tiene que adoptar la resolución correspondiente, previo un trámite de audiencia al sujeto titular de la gestión urbanística integrada por un plazo máximo de veinte días.

4. El acuerdo por el que se aprueban las bases o se resuelve la competencia de proyectos debe notificarse a todas las personas propietarias del ámbito. Además, en el caso de las personas propietarias que en el trámite de audiencia se hayan comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación debe concretarse la cuantía de la garantía que tienen que prestar y se tiene que establecer el plazo para prestarla, que debe ser, como mínimo, de un mes. En caso de falta de prestación de la garantía establecida en el plazo fijado se aplica lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento.

Artículo 179. *Concertación de la gestión urbanística integrada.*

1. Una vez aprobadas las bases o, si procede, resuelta la competencia de proyectos, los sujetos propietarios que han formulado las bases aprobadas devienen titulares por concertación de la gestión urbanística integrada. Con estos efectos, otorgan con la administración actuante el contrato correspondiente, de acuerdo con las bases aprobadas y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.
2. Cuando la iniciativa de concertación comporta la redacción del planeamiento derivado y éste prevé diversos subsectores o polígonos de actuación, la concertación de la gestión urbanística integrada debe ir referida a todos los subsectores o polígonos.
3. Cuando los sujetos titulares por concertación de la gestión urbanística integrada son más de una persona física o jurídica, tienen que constituir una junta de concertación. La constitución de esta junta se tiene que ajustar a las determinaciones que establece el

artículo 191 de este Reglamento, y no se puede disolver hasta que no se haya producido el cumplimiento total del contrato para llevar a cabo la gestión urbanística integrada.

4. La selección de los contratistas y, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras, debe garantizar la adjudicación o incorporación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico y, a tales efectos, se exige la concurrencia de un mínimo de tres ofertas.

Subsección tercera. Modalidad de cooperación

Artículo 180. *Participación de la administración actuante y los sujetos propietarios en la modalidad de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, corresponde a la administración actuante la formulación del proyecto de reparcelación, así como la ejecución de la urbanización. Sin embargo, las personas propietarias pueden formular el proyecto dentro del plazo de 3 meses establecido en el artículo 134.1.a) de la Ley de urbanismo, así como en cualquier momento posterior si la administración actuante no lo hubiese formulado.

2. Las personas propietarias aportan sus fincas a la reparcelación y participan en el pago de los gastos de urbanización en proporción a sus derechos en la comunidad de reparcelación.

Artículo 181. *Cuotas de urbanización y supuestos de impago.*

1. La administración actuante puede exigir el pago anticipado de las cuotas de urbanización por el importe correspondiente a los gastos previstos para los siguientes seis meses.

2. **(Derogado).**

3. En el supuesto de impago de las cuotas de urbanización, la administración actuante puede bien exigir su pago por vía de apremio, bien determinar el pago mediante la adjudicación a su favor de fincas resultantes, bien expropiar las fincas la propiedad de las cuales incumpla sus obligaciones.

4. Las sociedades urbanísticas de capital íntegramente público, cuando tengan la condición de administración actuante, pueden adoptar los acuerdos de liquidación y la gestión de las cuotas, de acuerdo con lo establecido en la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 182. *Ejecución de las obras de urbanización.*

En la modalidad de cooperación corresponde a la administración actuante la ejecución de las obras de urbanización. A tal efecto, es de aplicación la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

Subsección cuarta. Modalidad de cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada

Artículo 183. *Adopción de la modalidad de concesión de la gestión urbanística integrada.*

1. Cuando es de aplicación la modalidad de cooperación, la administración actuante puede adjudicar la gestión urbanística integrada. Esta adjudicación se rige por la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas y por lo que establece este Reglamento.

2. En el procedimiento de adjudicación, los licitadores tienen que formular un proyecto de bases con el contenido establecido en el artículo 175 de este Reglamento y en cumplimiento de los criterios que, en su caso, haya establecido la administración actuante en la convocatoria de la licitación.

3. Una vez finalizado el plazo de presentación de proyectos, éstos se someten a audiencia de las personas propietarias del ámbito, a fin que éstas puedan proponer sugerencias y mejoras, así como comprometer su participación en la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 136.2 de este Reglamento.

4. En la valoración de los proyectos de bases se tienen que aplicar los criterios establecidos en el artículo 177.2 de este Reglamento, los cuales tienen que ser debidamente contemplados en la convocatoria de la licitación, mediante la determinación de los correspondientes baremos, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas.

5. La resolución de la licitación pública puede consistir en declararla desierta o bien en la adjudicación de la concesión de la gestión urbanística integrada al participante que haya obtenido la mayor puntuación. No obstante, la administración actuante también puede condicionar la adjudicación a la aceptación de las prescripciones que se puedan establecer en aplicación de lo que establece el artículo 176.3 de este Reglamento.

6. La resolución de la licitación pública hay que notificarla a todas las personas propietarias del ámbito y, en el caso de las personas propietarias que en el trámite de audiencia se hayan comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación debe concretarse la cuantía de la garantía que tienen que prestar, y se tiene que establecer el plazo para prestarla, que debe ser, como mínimo, de un mes. Cuando no se garantiza la participación es de aplicación lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento, de acuerdo con lo que prevean las bases que han dado lugar a la adjudicación.

7. La adjudicación da lugar al otorgamiento del contrato correspondiente, de acuerdo con las bases formuladas y las prescripciones que se hayan podido establecer en la adjudicación y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

8. Durante el proceso de ejecución del ámbito, las personas propietarias pueden ejercer los derechos y facultades que establece el artículo 178.3 de este Reglamento.

Subsección quinta. Ejecución de los ámbitos declarados sectores de urbanización prioritaria

Artículo 184. *Declaración de un ámbito como sector de urbanización prioritaria.*

1. La propuesta de declaración de sector de urbanización prioritaria se tiene que exponer al público durante un mes a partir de la publicación del acuerdo y notificar personalmente a las personas interesadas, a fin que puedan alegar lo que consideren oportuno.

2. La documentación que tiene que contener la propuesta de declaración del sector de urbanización prioritaria es, como mínimo, la siguiente:

a) El plano de emplazamiento a escala 1:5.000.

b) La delimitación del ámbito sobre cartografía topográfica digital a escala 1:1.000 como mínimo, con la representación gráfica del estado físico de los terrenos y la delimitación de las fincas.

c) La lista de las propiedades incluidas en la delimitación y de sus titulares.

d) La descripción de los bienes y de los derechos dentro del ámbito delimitado.

e) La determinación de la administración actuante, con informe favorable de ésta si es diferente del organismo que ha formulado la propuesta de declaración.

f) La memoria justificativa de la actuación.

3. Para que los terrenos puedan ser declarados de urbanización prioritaria es preciso que ni las edificaciones ni la obra urbanizadora existente, por su importancia, por su estado de ocupación o por los usos existentes, no obstaculicen la gestión inmediata del sector.

4. El acuerdo de declaración de ámbito de sector de urbanización prioritaria debe notificarse a las personas propietarias de las fincas incluidas dentro de la delimitación, debe publicarse en el diario oficial correspondiente y debe hacerse el asentamiento correspondiente en el Registro de la propiedad.

La notificación a los particulares tiene que advertir de las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 138 de la Ley de urbanismo.

5. El sistema de actuación en los sectores de urbanización prioritaria debe ser el de reparcelación, en la modalidad de cooperación. Si el planeamiento derivado se hubiese aprobado definitivamente con anterioridad a la declaración de sector de urbanización prioritaria, esta declaración comporta la modificación del sistema o de la modalidad de actuación si fuese otro.

Los ámbitos de los sectores de urbanización prioritaria tienen que constituir un único polígono de actuación urbanística. Si el planeamiento derivado aprobado antes de la declaración contiene más de un polígono de actuación urbanística, la declaración comporta la estructuración del ámbito como un único polígono.

Artículo 185. *Prórroga del plazo para ejecutar las obras de urbanización básicas.*

1. El plazo establecido, de acuerdo con el artículo 142 de la Ley de urbanismo, para la ejecución de las obras de urbanización básicas de un sector se puede prorrogar por acuerdo de la administración que lo declaró.

2. La administración actuante tiene que solicitar, en su caso, el otorgamiento de la prórroga antes de la finalización del plazo de ejecución de la obra urbanizadora básica. Si la solicitud no se resuelve expresamente en el plazo de un mes, se entiende otorgada por silencio. Esta prórroga sólo se puede otorgar una vez.

Artículo 186. *Efectos del incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de edificar.*

1. Las personas propietarias de terrenos o las empresas u organismos que costeen las obras de urbanización están obligados a depositar, en el plazo de un mes contado desde la fecha del requerimiento, las cantidades a cuenta de la obra urbanizadora a realizar en los seis meses siguientes.

2. La falta de pago de los gastos de urbanización da lugar a la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

La declaración de incumplimiento la acuerda la administración actuante a la vista de la certificación de descubierto y con la audiencia previa de la persona interesada con advertencia expreso de los efectos que produce. Esta declaración se debe comunicar a la persona interesada en el plazo máximo de diez días des de su adopción.

3. Siempre y cuando las obras de urbanización no estén totalmente acabadas, la licencia de edificación se tiene que otorgar condicionada de acuerdo con lo establecido por el artículo 237 de este Reglamento.

4. Si las obras de edificación no se inician dentro del plazo que prevé el artículo 143.1 de la Ley de urbanismo, o si no se acaban en el plazo establecido por la licencia, hay que declarar el incumplimiento de la obligación de edificar.

La declaración de incumplimiento de la obligación de edificar tiene que acordarla el ayuntamiento del término en que radique la finca y, si éste no inicia el procedimiento señalado en el párrafo siguiente en el plazo de un mes, lo debe hacer por subrogación, y una vez requerido el ayuntamiento, la Dirección General de urbanismo.

5. El expediente para declarar el incumplimiento de la obligación de edificar debe tramitarse de acuerdo con las normas siguientes:

a) La incoación se notifica en el plazo de ocho días a la persona propietaria de la finca, a las personas arrendatarias, los inquilinos o los ocupantes de ésta, y, además, a las personas titulares de los derechos reales y de las situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la propiedad.

b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación, las personas interesadas pueden alegar ante el ayuntamiento lo que consideren conveniente, y pueden aportar o proponer las pruebas oportunas.

c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que se hayan declarado pertinentes, el órgano competente del ayuntamiento, con el informe previo de los servicios jurídicos y técnicos, tiene que acordar la resolución que corresponda.

d) En todo caso, el acuerdo debe ser notificado a la persona propietaria y a las otras personas interesadas y comunicado a la Dirección General de urbanismo.

6. La administración actuante, una vez declarado el incumplimiento de la obligación de urbanizar, puede optar, en el plazo de dos meses, por exigir las cuotas por la vía de apremio, por la expropiación forzosa de los terrenos o por la enajenación forzosa de éstos. En el supuesto de que se declare el incumplimiento de la obligación de edificar, se puede optar por la adopción de estas dos últimas medidas.

Si en el plazo de dos meses la administración no opta por la adopción de ninguna de las medidas previstas, tiene que iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos

mediante la enajenación forzosa, haciendo la valoración previa señalada en el artículo 140.2 de la Ley de urbanismo.

7. Si la administración actuante opta por la expropiación o por la enajenación forzosa, es preciso formular, tramitar y aprobar el proyecto de tasación conjunta, si no se había aprobado con anterioridad. En el caso de expropiación, la administración actuante puede ocupar las fincas una vez aprobado definitivamente este proyecto de tasación conjunta.

8. En el supuesto de que la administración actuante opte por la enajenación forzosa, ésta se sujeta a las reglas siguientes:

a) En el procedimiento de enajenación forzosa no se pueden presentar las personas propietarias de los terrenos que hayan incumplido la obligación de costear los gastos de urbanización.

b) Dentro del plazo de los ocho días siguientes a la fecha de notificación del acuerdo de inicio de los trámites de enajenación forzosa de una finca, su propietario o propietaria puede solicitar su venta voluntaria. Si la administración actuante acepta la propuesta, el acuerdo de venta se debe hacer en escritura pública en el plazo de tres meses y tendrá que constar en ella la obligación por parte de la persona adquiriente de pagar las cuotas que se deben en el plazo máximo de quince días y de iniciar las obras de edificación en el plazo máximo de seis meses.

En el supuesto de que en el plazo señalado no se formalice la escritura pública de compraventa o bien se formalice sin incorporar las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, el expediente de enajenación forzosa continuará tramitándose.

c) El incumplimiento por parte de la persona adquiriente de la obligación de pagar las cuotas que se deben en el plazo señalado dará lugar a la expropiación de la finca.

9. Las personas adjudicatarias de las subastas o concursos también tienen que iniciar las obras de edificación en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de adjudicación definitiva de los terrenos, siempre y cuando el proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa.

Sección tercera. Entidades urbanísticas colaboradoras

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 187. *Entidades urbanísticas colaboradoras. Definición, tipos y normativa aplicable.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras integran personas propietarias de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística, así como las personas titulares de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 216 de este Reglamento, y se constituyen para participar en la gestión urbanística del ámbito en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

También pueden formar parte de las entidades urbanísticas colaboradoras las empresas urbanizadoras que tengan que participar en la gestión del polígono de actuación urbanística, así como los entes públicos en tanto que titulares dominicales de fincas incluidas en el polígono.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las juntas de compensación, en la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación.

b) Las juntas de concertación, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación.

c) Las asociaciones administrativas de cooperación, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

d) Las juntas de conservación.

3. Asimismo se pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por la Ley de urbanismo, por este Reglamento, y por sus estatutos o reglas de funcionamiento, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la

legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 188. *Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras adquieren personalidad jurídica al hacer la inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Dirección General de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 192 de este Reglamento.

3. El ámbito de las entidades urbanísticas colaboradoras es el del polígono de actuación urbanística que desarrollan.

Artículo 189. *Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las juntas de compensación formulan el proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de urbanización, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del polígono de actuación urbanística que desarrollan.

2. Las juntas de concertación formulan el proyecto de reparcelación, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del polígono de actuación urbanística, de conformidad con las bases de la concertación que hayan sido aprobadas por la administración actuante.

Además, si las bases de la concertación así lo establecen, redactan la correspondiente figura de planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización.

3. Las asociaciones administrativas de cooperación pueden ejercer todas las funciones que sean necesarias para colaborar con la administración actuante o con el concesionario o concesionaria de la gestión urbanística integrada en la ejecución del polígono de actuación, como por ejemplo las siguientes:

a) Formular el proyecto de reparcelación.

b) Formular el proyecto de urbanización.

c) Formular a la administración actuante sugerencias en relación a la ejecución del polígono de actuación de que se trate.

d) Auxiliar la administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el desarrollo más correcto de las obras.

e) Colaborar con la administración para cobrar las cuotas de urbanización.

f) Examinar el destino otorgado a la inversión de las cuotas de urbanización, formulando ante la administración actuante las objeciones oportunas.

4. Las juntas de conservación tienen las funciones relativas a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el planeamiento urbanístico o el convenio que celebren con el ayuntamiento y la otra administración actuante, en su caso.

Artículo 190. *Constitución de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación.*

1. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y, en su caso, las bases de actuación, de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, la administración actuante tiene que ordenar su publicación en el diario oficial que corresponda y lo tiene que notificar individualizadamente a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de 15 días, informando de ello al ayuntamiento, en el supuesto de que no sea la administración actuante.

En el caso de las juntas de compensación, la notificación tiene que advertir las personas propietarias de las consecuencias de la falta de adhesión a la entidad, de conformidad con lo que establezcan las bases de actuación.

2. La constitución de la entidad se lleva a cabo mediante documento público otorgado por las personas propietarias que hayan tomado válidamente la iniciativa o si bien que se hayan adherido en los plazos que establece este Reglamento, y las empresas

urbanizadoras, si procede. De la constitución se da cuenta al resto de personas propietarias afectadas, para que puedan adherirse mediante un escrito dirigido al notario o fedatario que haya autorizado la escritura o documento público de constitución, a fin que protocolice o incorpore las adhesiones que se reciban.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras tiene que incluir lo siguiente:

a) La relación de las personas propietarias y, si procede, de las empresas urbanizadoras, y la relación de las fincas incluidas en el polígono de actuación urbanística, especificando los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos aportada. En estas relaciones se deben hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.

b) El acuerdo de constitución.

c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

4. El documento público de constitución debe ser entregado a la administración actuante, que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de la recepción del documento público y designar la persona que la representa en la entidad. También se ha de entregar una copia al ayuntamiento, en el supuesto de que no sea la administración actuante, para que designe la persona que lo representa.

En el supuesto de que la administración actuante no resuelva en el plazo mencionado, la escritura de constitución se entiende aprobada por silencio administrativo positivo. Si el ayuntamiento no ha designado una persona que le represente, se entiende otorgada esta condición al alcalde o alcaldesa del municipio. Si la administración actuante otra que el ayuntamiento no designa ninguna persona representante, se entiende representada por quién legalmente tenga atribuida su representación.

Artículo 191. *Constitución de las juntas de concertación.*

1. Las juntas de concertación se pueden constituir una vez aprobadas las bases de la concertación por la administración actuante, mediante documento público que exprese su domicilio, las reglas de funcionamiento relativas a la forma de convocatoria de sus miembros, el régimen de adopción de acuerdos y las facultades de sus órganos. También se tiene que expresar si, de acuerdo con las bases, se admite la posibilidad de que se incorporen como miembros de la entidad el resto de personas propietarias del ámbito de actuación urbanística.

2. Al documento de constitución de la entidad es preciso adjuntar los documentos siguientes: la lista de personas propietarias que han concertado la gestión urbanística integrada y sus direcciones, los datos registrales de sus fincas, como mínimo, y las superficies respectivas, expresando la proporción entre la superficie de sus fincas y la superficie total del ámbito de desarrollo urbanístico; descripción del ámbito; y las personas designadas para ocupar el cargo de presidente o presidenta y, si procede, los otros órganos de gobierno y administración.

3. El documento público de constitución se presenta ante la administración actuante, que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad, si procede, en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que la administración haya resuelto se entiende que la aprobación se ha otorgado por silencio administrativo.

4. El acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad debe ser publicado en el diario oficial que corresponda. Si el título constitutivo prevé la posibilidad de adhesión del resto de personas propietarias, se les tiene que notificar este acuerdo, con indicación de la referida posibilidad.

Artículo 192. *Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Aprobada la constitución, la administración urbanística actuante competente, por conducto del ayuntamiento, tiene que comunicarlo al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a los efectos de su inscripción. A esta comunicación hay que adjuntar la documentación siguiente:

a) Un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación o de la concertación de la entidad urbanística colaboradora.

b) Copia autorizada del documento público de constitución de la entidad.

c) Certificado del acuerdo de aprobación de la constitución adoptado por la administración actuante.

d) Certificado municipal que acredite la ejecutividad del planeamiento de aplicación, y el sistema y la modalidad de actuación.

e) Plano de emplazamiento y ámbito del polígono de actuación urbanística donde la entidad urbanística colaboradora debe desempeñar su actividad.

f) Certificado municipal que acredite que el plano a qué hace referencia la letra anterior corresponde con el polígono de actuación urbanística aprobado.

g) Certificado del acuerdo de designación de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, en su caso, en la entidad urbanística colaboradora.

2. Si transcurre el plazo para que la administración actuante adopte el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad y se producen los efectos del silencio positivo, la comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad puede llevarla a cabo su presidente o presidenta, adjuntando los documentos relacionados en las letras a), b) y e) del apartado anterior de este artículo. Es suficiente, para acreditar la producción de los efectos del silencio positivo en relación a la aprobación de la constitución de la entidad, la presentación ante el Registro del correspondiente certificado de la administración actuante, o bien la acreditación que el mismo se ha solicitado, y la manifestación que han transcurrido más de 15 días desde la solicitud sin que el órgano competente lo haya expedido.

3. La comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad la puede llevar a cabo también su presidente o presidenta o la persona competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad, en el supuesto de que la administración urbanística actuante no proceda conforme a lo que establece el apartado 1 de este artículo en el plazo máximo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad a su presidente o presidenta.

4. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras tiene que notificar la inscripción de la entidad al presidente o presidenta de la misma y al ayuntamiento y a la otra administración actuante, en su caso, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación requerida para su inscripción, sin perjuicio de las interrupciones que puedan producirse por razón de la enmienda de defectos. Si transcurrido el mencionado plazo no se ha llevado a cabo la referida notificación, se entiende que la entidad ha adquirido personalidad jurídica.

5. Tienen que comunicarse al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras los nombramientos y ceses de las personas que ocupan los diferentes cargos de la entidad, así como la modificación de sus estatutos, que debe ser aprobada por la administración urbanística actuante.

Artículo 193. *Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los actos y contratos celebrados antes de la inscripción de la entidad urbanística colaboradora en el Registro se ajustan al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.

2. La adopción de acuerdos por parte de las asambleas generales de las juntas de compensación y de las juntas de conservación se hace en función de los derechos de cada miembro, salvo acuerdo unánime en otro sentido. En situaciones de proindiviso tienen que nombrar una sola persona representante, y en caso de usufructo, esta persona representante es la titular de la nuda propiedad. La adopción de acuerdos requiere el voto favorable de los miembros que asistan a la sesión correspondiente del órgano colegiado que representen la mayoría de sus derechos.

Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, los derechos son proporcionales, en defecto de acuerdo unánime al respeto, a la superficie de las fincas aportadas y, posteriormente, al valor de las fincas adjudicadas.

3. Las asambleas generales de las asociaciones administrativas de cooperación adoptan sus acuerdos en función de los derechos de cada miembro, de conformidad con las reglas contenidas en el apartado anterior de este artículo, o bien por mayoría de sus miembros que ejercen el voto personal, si así se establece en los estatutos.

4. Los órganos colegiados de administración de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación adoptan sus acuerdos por la mayoría de asistentes, que ejercen el voto personal, salvo que los estatutos fijen reglas de ponderación del voto.

5. Los quórums que recogen los apartados anteriores de este artículo para la adopción de acuerdos se entienden fijados sin perjuicio de lo que dispongan a este respeto los estatutos de la entidad, que pueden establecer quórums reforzados para determinadas materias.

6. El régimen de adopción de acuerdos de los órganos colegiados de las juntas de concertación es el que se establece en sus reglas de funcionamiento y, en defecto de éstas, el que establece la legislación aplicable sobre funcionamiento de los órganos administrativos colegiados.

7. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras pueden exigir, para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o bien lo hayan consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión tiene que reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computan a los efectos de alcanzar las mayorías necesarias.

8. Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras pueden ser impugnados en alzada ante la administración actuante respectiva.

Artículo 194. *Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora. Certificación sobre el estado de deudas.*

1. La transmisión de la titularidad que fundamente la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras implica la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, y se entiende que la persona adquiriente se incorpora a la entidad desde el momento de la transmisión sustituyendo a su causante.

2. A los efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de enajenación el transmitente tiene que manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien tiene que expresar las que debe, y lo tiene que acreditar aportando en el acto de formalización de la escritura una certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, salvo que haya sido exonerado expresamente de esta obligación por la persona adquiriente.

Artículo 195. *Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por el cumplimiento de las finalidades por las que fueron creadas y requiere, en todo caso, acuerdo del ayuntamiento o de la otra administración urbanística actuante competente.

2. No procede la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, ni cuando ésta tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, si procede, de acuerdo con lo que prevén los estatutos o las reglas de funcionamiento.

Artículo 196. *Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales se constituyen con el objeto de impulsar las tramitaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento o el polígono de actuación respectivo. A tales efectos, pueden:

a) Formular el planeamiento derivado, e instar su tramitación.

b) Elaborar un proyecto de bases con la finalidad de instar la concertación de la gestión urbanística integrada del ámbito.

c) Formular los proyectos de urbanización y de reparcelación, con la finalidad de instar su tramitación, bien constituyéndose en junta de compensación definitiva, si integra personas propietarias que representan más del 50% de la superficie del polígono de actuación, bien impulsando la concertación de la gestión urbanística integrada y constituyéndose en junta de concertación, en su caso.

d) Impulsar la constitución definitiva de una asociación administrativa de cooperación o de una junta de conservación.

e) Instar el cambio de la modalidad de cooperación a compensación, de acuerdo con lo que establece el artículo 129.3 de este Reglamento.

2. Pueden tomar la iniciativa para constituir una entidad urbanística colaboradora provisional las personas propietarias de fincas la superficie de las cuales represente más del 25% de la superficie total comprendida en un polígono de actuación o en un sector de planeamiento derivado.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales tiene que expresar su duración, el domicilio, las reglas de funcionamiento relativas a la forma de convocatoria de sus miembros, el régimen de adopción de acuerdos, y las facultades del presidente o presidenta y, si procede, de la gerencia. También se tiene que expresar si se admite la posibilidad de que se incorporen como miembros de la entidad constituida provisionalmente el resto de personas propietarias del ámbito de actuación urbanística.

4. Al documento de constitución de la entidad urbanística provisional es preciso adjuntar los documentos siguientes: la lista de personas propietarias que constituyen la entidad provisional y sus direcciones, los datos registrales de sus fincas, como mínimo, y las superficies respectivas, expresando la proporción entre la superficie de sus fincas y la superficie total del ámbito de desarrollo urbanístico; descripción del ámbito; y las personas designadas para ocupar el cargo de presidente o presidenta y, si procede, la gerencia.

5. El documento público de constitución se presenta ante la administración urbanística actuante competente que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad urbanística colaboradora provisional, si procede, en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que la administración haya resuelto se entiende que la aprobación se ha otorgado por silencio administrativo.

6. El acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad urbanística provisional debe ser publicado en el diario oficial que corresponda, con indicación de la posibilidad de adhesión del resto de personas propietarias, si el título constitutivo así lo prevé.

7. Aprobada la constitución, la inscripción de la entidad en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras sigue el procedimiento previsto en el artículo 192 de este Reglamento. La documentación necesaria para su inscripción es la relacionada en el apartado 4 del presente artículo.

8. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales se disuelven si se da alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que se transformen en entidades urbanísticas colaboradoras constituidas definitivamente, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 190 o 191 de este Reglamento, según corresponda.

b) Que se presenten a trámite unos estatutos y bases de actuación, promovidos por otras personas propietarias que representen la superficie suficiente para tener la iniciativa, en el caso de la modalidad de compensación básica.

c) Que hayan sido aprobadas unas bases de concertación formuladas por otras personas propietarias que representen la superficie suficiente para instar su tramitación, en la modalidad de compensación por concertación.

d) Que se presenten a trámite unos estatutos promovidos por personas propietarias que representan más superficie que la representada por los miembros de la entidad provisional, en los casos de junta de conservación y de asociación administrativa de cooperación.

e) Que finalice el plazo por el que fueron constituidas, si procede.

9. En el supuesto de que las gestiones llevadas a cabo por la entidad urbanística colaboradora provisional sirvan efectivamente para la constitución definitiva de la entidad, los gastos pagados por los promotores y debidamente justificados se integran en los gastos de urbanización que regula el artículo 114 de la Ley de urbanismo.

Subsección segunda. Las juntas de compensación

Artículo 197. *Estatutos de las juntas de compensación.*

Los estatutos de las juntas de compensación tienen que incluir, como mínimo, los siguientes datos:

a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.

b) El ayuntamiento y, si procede, la otra administración urbanística actuante, bajo la tutela o intervención de los cuales, respectivamente, actúa la junta de compensación.

c) Expresión del polígono de actuación que constituye su ámbito territorial.

d) Condiciones o requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no pueden ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tienen que designar una única persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan ninguna persona representante en el plazo que se señale para tal efecto, lo nombra la administración actuante. En caso de usufructo la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad o a personas que tienen limitada la capacidad de obrar, están representados en la junta de compensación por sus representantes legales.

e) Condiciones o requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen en la junta de compensación, de conformidad con lo que prevé el artículo 171.4 de este Reglamento, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación. Estas empresas están representadas en la junta de compensación por una única persona.

f) Órganos de gobierno y de administración y, si procede, de gerencia, manera de designarlos y facultades de cada uno.

Como mínimo, hay que prever un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o presidenta y un secretario o secretaria.

g) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, requisitos y forma de adopción de los acuerdos, quórum mínimo y manera de computarse los votos, que debe guardar proporción a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.

h) Derechos y obligaciones de sus miembros.

i) Medios económicos y reglas para la exacción de las aportaciones que se puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.

j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la Ley de urbanismo y este Reglamento, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

k) Reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

Artículo 198. *Bases de actuación de las juntas de compensación.*

1. Las bases de actuación pueden incluir las determinaciones siguientes:

a) Criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los previstos en la Ley de urbanismo y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del polígono de actuación urbanística.

b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que se tengan que derribar.

d) Criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de las mismas, de acuerdo con lo que establece el artículo 141.1 de este Reglamento.

e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, si procede, las de edificación de las fincas de resultado adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de los contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico.

f) Actuaciones a llevar a cabo con relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación a los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el artículo 136.6 de este Reglamento.

g) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

h) Forma y plazos en que las personas propietarias de terrenos o titulares de otros derechos deben hacer aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad.

i) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

j) Forma y plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.

2. Las bases de actuación pueden incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que se tienen que recoger en los proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, tienen que incluir las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

Subsección tercera. Las juntas de concertación

Artículo 199. *Las juntas de concertación.*

Las juntas de concertación se rigen, cuanto a su funcionamiento, por las reglas que fije su documento constitutivo, y actúan de conformidad con lo que se disponga en las bases para la concertación aprobadas por la administración urbanística actuante.

Subsección cuarta. Las asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 200. *Asociaciones administrativas de cooperación. Estatutos.*

1. Las asociaciones administrativas de cooperación son de carácter voluntario, se constituyen a instancia de los particulares o de la administración urbanística actuante, y sólo se puede constituir una por cada polígono de actuación.

2. Los estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación tienen que contener las mismas circunstancias enunciadas en el artículo 197 de este Reglamento, con las peculiaridades derivadas de las funciones que les son propias.

Subsección quinta. Las juntas de conservación

Artículo 201. *Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización.*

1. Cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre las personas propietarias comprendidas en un polígono de actuación urbanística en virtud de las determinaciones del planeamiento, éstas se pueden constituir en junta de conservación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del referido deber.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior, si las personas propietarias no se constituyen en junta de conservación, la administración actuante conserva las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las correspondientes cuotas de conservación. También se exige el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido en la junta de conservación constituida.

3. En caso de incumplimiento de la obligación de conservar las obras de urbanización, la administración actuante puede aplicar la ejecución subsidiaria, con la declaración previa de incumplimiento de la referida obligación.

Artículo 202. *Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. Si el planeamiento urbanístico no establece la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, la constitución de las juntas de conservación exige, previamente o simultánea, el otorgamiento de un convenio con el ayuntamiento.

2. El convenio tiene que establecer las funciones de la junta de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, instalaciones y servicios, que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además de los otros aspectos que se consideren adecuados.

El convenio debe someterse a la publicidad que corresponde a los estatutos de la junta de conservación proyectada.

3. El deber de conservación sólo lo asumen las personas propietarias que se incorporen a la junta de conservación que se constituya.

Artículo 203. *Estatutos de las juntas de conservación.*

1. Los estatutos de la junta de conservación tienen que contener las precisiones que prevé el artículo 197 de este Reglamento, con las peculiaridades necesarias atendido su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determina el planeamiento, o bien el convenio correspondiente.

2. Los estatutos de la junta de conservación determinan la participación de las personas propietarias en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que establece el proyecto de reparcelación y, en su defecto, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

Artículo 204. *Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en juntas de conservación.*

1. Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación se pueden transformar en juntas de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, y es preciso la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución, que debe aprobarse según lo que prevé el artículo 113.4 de la Ley mencionada.

2. Si los estatutos ya prevén la transformación de la entidad en otra de conservación, una vez recibidas las obras de urbanización por el ayuntamiento, la transformación se produce automáticamente. A tal efecto, la administración actuante tiene que enviar una copia del acta de recepción de las obras y una certificación acreditativa del hecho que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación o asociación administrativa de cooperación en entidad de conservación.

Subsección sexta. Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 205. *Actos inscribibles.*

1. En el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras se inscriben los acuerdos de la administración urbanística actuante por los que se aprueban:

a) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. El asentamiento al Registro tiene que contener:

1.º Referencia al acuerdo de aprobación de los estatutos, así como, si procede, de las bases de actuación o de concertación.
2.º Referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad de que se trate.
3.º Los nombramientos de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora.
4.º El nombre de la persona representante del ayuntamiento y, si procede, de la otra administración urbanística actuante, que puede recaer en una misma persona.

b) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. El asentamiento al Registro tiene que contener:

1.º Referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad.
2.º Nombramiento de las personas físicas encargadas del gobierno de la entidad.
3.º Plazo de vigencia.

c) Los apoderamientos especiales en el supuesto previsto en el artículo 164 de este Reglamento. El asentamiento al Registro tiene que contener:

1.º Referencia al acuerdo de aprobación del documento público de reparcelación voluntaria y del apoderamiento especial.
2.º Nombramiento de los apoderados o apoderadas.

d) La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.
e) La modificación del título constitutivo o de los estatutos y de las bases de actuación o de concertación de las entidades urbanísticas colaboradoras.
f) La transformación de una entidad urbanística colaboradora en otra entidad urbanística colaboradora.

2. También se inscriben en el Registro los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras sobre nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno y administración.
3. Si la administración urbanística actuante no solicita la inscripción de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo dentro de los plazos establecidos en este Reglamento, puede solicitarla la persona que resulte competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad.

Artículo 206. *Procedimiento para la inscripción.*

1. Si la documentación presentada al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a los efectos de su inscripción, no es completa, o tiene defectos formales, la persona responsable del Registro tiene que requerir a la administración actuante o a la persona que haya instado la inscripción, en el supuesto a que hace referencia el artículo 192.2 de este Reglamento, para que sean enmendados los defectos detectados con la advertencia que se producirá la caducidad del expediente pasados tres meses sin que se presente nuevamente la documentación enmendada o completa. Este requerimiento debe ser notificado al ayuntamiento, si no es la administración actuante, y al presidente o presidenta de la entidad.
2. La falta de nombramiento de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, si procede, en el órgano rector de la entidad urbanística colaboradora no es causa de denegación de la inscripción, sino que causa los efectos que prevé el artículo 190.4 de este Reglamento.
3. La persona responsable del Registro tiene que proceder a la inscripción si la documentación es completa y no tiene defectos formales. Únicamente se puede denegar la inscripción, mediante resolución del director o directora general de Urbanismo, en los casos siguientes:

a) Si el planeamiento urbanístico no es ejecutivo.
b) Si la entidad constituida no se corresponde con el sistema y la modalidad de actuación aplicables.

c) Si el ámbito de la entidad constituida no se corresponde con un polígono de actuación urbanística.

4. El plazo para proceder a la inscripción y a su notificación es de un mes desde la presentación de la documentación correspondiente. Este plazo se interrumpe en el supuesto de que se requiera la enmienda de defectos.

5. La inscripción hay que notificarla al ayuntamiento, a la administración actuante en el supuesto de que ésta no sea el ayuntamiento y al presidente o presidenta de la entidad, y hay que publicarla en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña.

6. En todo caso, la entidad urbanística colaboradora adquiere personalidad jurídica des de su inscripción o una vez transcurrido el plazo máximo para proceder a la notificación de ésta que establece el apartado 4 de este artículo.

Artículo 207. *Libros del Registro.*

1. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras está formado por un libro básico y un libro complementario. El libro básico es el Libro de inscripciones, y el libro complementario es el Libro de inscripciones de entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.

2. Además, la persona responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras tiene que abrir un expediente para cada una de las entidades para archivar la documentación que dé lugar a los asentamientos en los libros registrales.

3. Son públicos, y pueden ser consultados, los libros del Registro y la documentación relativa a los acuerdos administrativos. La persona responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras entregará las certificaciones que se pidan en relación a las inscripciones practicadas.

CAPÍTULO III

Expropiación forzosa por razones urbanísticas

Artículo 208. *Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.*

1. La expropiación por razón de urbanismo puede tener por objeto la ejecución del planeamiento por polígonos completos. En este caso, es de aplicación el sistema de expropiación.

2. La expropiación urbanística también puede tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la obtención de terrenos destinados a sistemas urbanísticos de titularidad pública, así como también el resto de supuestos de expropiación establecidos en la Ley de urbanismo y en este Reglamento.

3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo también es de aplicación para la imposición de servidumbres o para la modificación o supresión de servidumbres preexistentes, cuando así lo requiera la ejecución del planeamiento.

Artículo 209. *Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tiene encomendada la ejecución del planeamiento que da lugar a la expropiación. En las actuaciones aisladas, la condición de administración expropiante recae en el ente público con potestad expropiatoria a quien corresponde la obtención del suelo de acuerdo con el destino o la causa que legitima la expropiación, según las previsiones establecidas en la Ley de urbanismo, en otra legislación aplicable y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

2. Para llevar a cabo las actuaciones expropiatorias por razones urbanísticas, la administración expropiante puede utilizar las formas de gestión previstas en la legislación aplicable, encomendar mediante convenio el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas o utilizar fórmulas asociativas con otras administraciones públicas.

3. En los supuestos previstos en la Ley de urbanismo y este Reglamento, la condición de beneficiario o beneficiaria en las expropiaciones urbanísticas corresponde a:

a) Las entidades urbanísticas especiales, cuando no tienen potestad expropiatoria y les corresponde la ejecución del planeamiento o se les encomienda la gestión de la expropiación en los supuestos establecidos en los apartados b) y c) del artículo 149 de la Ley de urbanismo.

b) Las entidades urbanísticas colaboradoras que lleven a cabo la ejecución del planeamiento.

c) Los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.

d) Las personas concesionarias de la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación.

e) El resto de personas físicas o jurídicas que ostenten esta condición en los términos y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 210. *Procedimientos de expropiación.*

1. La expropiación se puede llevar a cabo bien por medio del procedimiento de tasación conjunta, bien siguiendo el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, con las especificidades que establece este Reglamento.

2. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad a qué hace referencia el artículo 104.1.e) de la Ley de urbanismo, se lleva a cabo también por medio de cualquiera de los procedimientos indicados en el apartado anterior. En estos casos, con la relación de bienes y derechos o con el proyecto de expropiación, la administración expropiante tiene que formular una propuesta de resolución, que se aprueba conjuntamente con la relación o el proyecto, en la cual hay que motivar debidamente la concurrencia de la causa de expropiación, excepto los supuestos en que, de conformidad con lo que establece el artículo 230 de este Reglamento, procede acordar la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar.

Artículo 211. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Cuando la expropiación se lleva a cabo por el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante tiene que aprobar un proyecto, formulado, en su caso, por el beneficiario o beneficiaria de la expropiación, con el contenido mínimo siguiente:

a) La causa de la expropiación, entre las establecidas en la Ley de urbanismo así como, en su caso, la referencia al instrumento de planeamiento la ejecución del cual da lugar a la actuación expropiatoria.

b) Identificación del polígono, con un plano de emplazamiento y un plano parcelario a una escala mínima 1:2.000.

c) Una relación de bienes y derechos concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y derechos no es necesaria cuando ya consta en el planeamiento o la delimitación poligonal objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que en su caso, corresponda introducir.

d) Justificación razonada de los criterios de valoración utilizados, de acuerdo con la legislación aplicable y teniendo en cuenta la clasificación del suelo y, en su caso, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y las cargas urbanísticas que corren a cargo de las propiedades objeto de tasación.

e) Hojas de aprecio individualizadas de cada finca, en las que se establecerá el valor del suelo y el correspondiente a las edificaciones, instalaciones y plantaciones que corresponda indemnizar.

f) Hojas de aprecio que correspondan a otras indemnizaciones por la extinción de derechos derivada de la expropiación.

2. En el trámite de audiencia previsto en el artículo 107.a) de la Ley de urbanismo, las personas titulares de bienes y derechos afectados pueden formular su propia hoja de aprecio, a los efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, en su caso, por parte del Jurado de Expropiación de Cataluña.

3. Cuando el ayuntamiento no es la administración expropiante, se le debe dar audiencia del proyecto, que puede ser simultánea con la de las personas interesadas.

4. Si con posterioridad a la finalización del expediente aparecen fincas o derechos inscritos con anterioridad que no se hubiesen tenido en cuenta, la administración actuante tiene que incoar un procedimiento complementario de acuerdo con lo que establecen los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 212. *Expropiación urbanística en procedimientos individualizados.*

1. Cuando no se siga el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario o beneficiaria de la expropiación, tiene que formular la relación de bienes y derechos afectados por la actuación expropiatoria.

2. La relación de bienes y derechos debe ser concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. Asimismo, la relación tiene que identificar la causa de la expropiación, entre las establecidas en la Ley de urbanismo y, en su caso, el instrumento de planeamiento la ejecución del cual da lugar a la actuación expropiatoria.

3. Una vez formulada la relación de bienes y derechos, se somete a información pública y a audiencia de las personas interesadas por un plazo mínimo de quince días.

4. La aprobación de la relación de bienes y derechos, una vez examinadas las alegaciones, corresponde a la administración que ejerza la potestad expropiatoria y comporta la concreción de la necesidad de ocupación, dando lugar al inicio del expediente expropiatorio, que se debe seguir con quién figure como titular en la relación aprobada.

5. La relación de bienes y derechos no es necesaria cuando ya conste en el planeamiento objeto de ejecución sin perjuicio de las rectificaciones que en su caso, corresponda introducir. Para introducir estas rectificaciones, se sigue el procedimiento establecido en los apartados anteriores, pero es suficiente la audiencia de los interesados, sin necesidad de información pública.

Artículo 213. *Gestión de la expropiación por personas concesionarias.*

1. La atribución a una persona concesionaria de la condición de beneficiaria de la expropiación requiere un procedimiento de licitación pública, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas, en el que se fijen sus derechos y obligaciones.

2. La concesión tiene que concretar, al menos, los siguientes aspectos:

a) El objeto de la concesión.

b) El plazo de ejecución y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en el ámbito a urbanizar.

c) Cuantía y forma de pago del canon de la concesión que se tiene que abonar a la administración concedente.

d) Facultades de vigilancia que corresponden a la administración concedente.

e) Factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta o constitución de otros derechos sobre los solares resultantes y, en su caso, de los precios de venta, alquiler o constitución de otros derechos sobre las edificaciones que tiene que ejecutar la persona concesionaria.

f) Criterios para fijar los precios públicos para la explotación de los servicios públicos concedidos.

g) Deberes urbanísticos de cesión gratuita de terrenos que tiene que asumir el concesionario o concesionaria.

h) Deberes de conservación de la urbanización y fijación de los plazos, que pueden coincidir con el plazo concesional.

i) Relaciones entre la persona concesionaria y las personas propietarias que puedan quedar liberadas de la expropiación, de acuerdo con lo que establece el artículo 214 de este Reglamento.

j) Condiciones de venta o constitución de otros derechos sobre los solares resultantes, con especial referencia a los plazos para la construcción de las edificaciones previstas.

k) Sanciones por incumplimientos y demoras.

l) Supuestos de resolución y caducidad y sus efectos.

m) Garantías que tiene que prestar el concesionario o concesionaria para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones así como, en su caso, para la gestión de los servicios públicos.

3. La persona concesionaria puede incorporar a la gestión a las personas propietarias de terrenos para las que se acuerde la liberación de la expropiación.

Artículo 214. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, la administración expropiante puede liberar de la misma, excepcionalmente y mediante la imposición de las condiciones oportunas, determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales de las administraciones públicas y otras entidades públicas.

2. La liberación de la expropiación se puede conceder de oficio o a instancia de parte, cuando, por razones de interés público relacionadas con la importancia de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación a realizar, o en virtud de otras circunstancias que lo hagan aconsejable, la administración expropiante estime oportuna la adopción de esta medida, y ésta sea compatible con los intereses públicos que legitimen la actuación.

3. Las solicitudes se pueden formular durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y toma de posesión.

4. Si la administración expropiante estima justificada la petición de liberación, tiene que señalar, mediante una propuesta de resolución, los bienes afectados por la liberación, las condiciones, términos y proporción en que los mismos se tienen que vincular a la gestión urbanística y las obligaciones que tienen que asumir sus titulares como consecuencia de esta vinculación. Es preciso fijar también los requisitos exigibles para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento. La propuesta se somete a información pública por un plazo mínimo de quince días y a audiencia del beneficiario o beneficiaria, en su caso, así como de la propiedad, a los efectos que se pronuncie sobre la aceptación de las condiciones mencionadas, por un plazo mínimo también de quince días.

5. Si la propiedad acepta las condiciones fijadas, la administración expropiante, a la vista de las alegaciones formuladas, en su caso, por el beneficiario o beneficiaria y de las otras alegaciones que se hayan podido derivar de la información pública, debe dictar la resolución correspondiente, que hay que notificarla a las personas interesadas y hay que publicarla en el boletín oficial que corresponda. En la adopción de esta resolución es preciso tener en cuenta que:

a) Su eficacia requiere la aceptación expresa de las condiciones que imponga a la propiedad.

b) La resolución tiene que precisar los bienes o derechos afectados por la liberación, así como los términos y proporción en que su titular tendrá que vincularse a la gestión urbanística y las garantías que se exijan, así como, en todo caso, la afectación de la finca al pago de las cargas de urbanización en los términos establecidos en el artículo 154 de este Reglamento.

c) Si la administración expropiante no fuera el ayuntamiento, la liberación requiere en todo caso su conformidad.

6. El incumplimiento por parte de la propiedad de los deberes urbanísticos fijados en la resolución de liberación determina, bien la ejecución de las garantías y la utilización de la vía de apremio, bien la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

CAPÍTULO IV

Ocupación directa

Artículo 215. *Procedimiento de la ocupación directa.*

1. Corresponde acordar la ocupación directa a quien ostente la condición de administración actuante en el desarrollo urbanístico del ámbito donde se encuentren los terrenos. El procedimiento se inicia de oficio o bien a instancia de la administración

competente para la ejecución de la obra o la implantación del servicio que motiva la ocupación y sin perjuicio, en su caso, de la existencia de personas beneficiarias, que participan también en el procedimiento en los mismos términos que en una actuación expropiatoria.

2. Corresponde a la administración actuante, a instancia, en su caso, de las personas beneficiarias de la ocupación, formular la relación, concreta e individualizada, de los bienes y derechos afectados por la ocupación, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria ocupación.

3. La relación de bienes y derechos tiene que justificar la necesidad de ocupación y causas que la motivan y tiene que concretar el sector de planeamiento o el polígono de actuación urbanística en el cual las personas propietarias deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones. También tiene que determinar el aprovechamiento urbanístico que se atribuye a las propiedades objeto de ocupación y cuantificar las indemnizaciones que sean procedentes por la ocupación y la extinción de derechos que la ocupación comporte.

4. La relación de bienes y derechos se tiene que exponer al público por el plazo mínimo de quince días, con audiencia simultánea por el mismo plazo a las personas propietarias y titulares de derechos inscritos en el Registro de la propiedad, y al resto de personas titulares de derechos que sean conocidos, para que puedan formular alegaciones. Cuando el ayuntamiento no es la administración actuante, se le otorga simultáneamente el mismo trámite de audiencia.

5. La formulación de la relación de bienes y derechos permite solicitar al Registro de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de las fincas afectadas.

6. Una vez informadas las alegaciones, se aprueba la relación de bienes y derechos, lo que comporta la declaración de la necesidad de la ocupación directa, que habilita a la administración actuante o, en su caso, a la administración competente señalada en el apartado 1 de este artículo o bien a las personas beneficiarias, para la ocupación inmediata de las fincas afectadas. El acuerdo hay que publicarlo en el boletín oficial correspondiente y hay que notificarlo a las personas interesadas.

7. La aprobación de la necesidad de la ocupación directa implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. Para llevar a cabo la ocupación efectiva de la finca, la administración actuante tiene que extender un acta de ocupación en la cual es preciso hacer constar, como mínimo:

a) Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante con potestad expropiadora.

b) Identificación de las personas titulares del dominio y del resto de derechos.

c) Identificación de los derechos, plantaciones y del resto de bienes susceptibles de indemnización, existentes en los terrenos ocupados y, en su caso, situación registral de éstos.

d) Superficie ocupada.

e) Determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos ocupados, identificando el sector de planeamiento o polígono de actuación urbanística donde se debe hacer efectivo este aprovechamiento mediante una reparcelación.

8. También como requisito previo a la ocupación de la finca, la administración actuante tiene que entregar a cada una de las personas propietarias de los terrenos objeto de ocupación, una certificación de los extremos consignados en el acta de ocupación, que se tiene que ajustar a lo que establece la legislación aplicable para la inscripción en el Registro de la propiedad. Simultáneamente, la administración actuante tiene que remitir copia de los actos al Registro de la propiedad para inscribir a su favor las fincas ocupadas y a favor de las personas propietarias afectadas, y en folio independiente, el aprovechamiento correspondiente a las fincas ocupadas.

9. Los derechos reales sobre las fincas ocupadas que no sean extinguidos por razón de la ocupación directa, se deben hacer constar en los folios correspondientes a la inscripción del aprovechamiento urbanístico y posteriormente se tienen que trasladar a las fincas que se adjudiquen en el correspondiente proyecto de reparcelación, en subrogación de las fincas ocupadas.

Artículo 216. *Participación de las personas titulares de aprovechamiento en la comunidad de reparcelación.*

1. El aprovechamiento urbanístico atribuido a causa de una ocupación directa da lugar a la adjudicación de las correspondientes fincas de resultado en el proyecto de reparcelación o bien, en su caso, al reconocimiento de la indemnización por el equivalente económico del aprovechamiento, cuando así corresponda de acuerdo con lo que establece la Ley de urbanismo y este Reglamento.

2. El aprovechamiento atribuido con motivo de la ocupación directa es provisional, y se establece definitivamente de acuerdo con el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Artículo 217. *Expropiación derivada de la ocupación directa.*

1. Las personas propietarias afectadas por la ocupación directa pueden advertir la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio una vez transcurrido el plazo establecido por el artículo 150.3 de la Ley de urbanismo. El inicio del expediente de justiprecio se produce, por ministerio de la ley, en el plazo de un año desde la advertencia, de acuerdo con el artículo 108.1 de la Ley de urbanismo.

2. La advertencia a que se refiere el apartado 1 de este artículo se puede producir también a instancia de la propiedad con anterioridad al plazo señalado cuando, debido a una modificación o revisión del planeamiento que ha dado lugar a la ocupación, se produce una disminución del aprovechamiento urbanístico reconocido.

3. Cuando se produce la referida disminución, el justiprecio se establece de acuerdo con el valor del aprovechamiento reconocido con motivo de la ocupación directa.

Artículo 218. *Indemnizaciones derivadas de la ocupación directa.*

1. Antes de la ocupación efectiva de los terrenos es necesario el pago o consignación, si procede, de las indemnizaciones que se determinen, de acuerdo con la legislación aplicable, bien por razón de la ocupación temporal, en los casos previstos en los apartados 3 y 5 del artículo 150 de la Ley de urbanismo, bien por la extinción de los derechos existentes, cuando sean incompatibles con el planeamiento. Las indemnizaciones, en estos casos, nunca comprenden el valor del suelo.

2. Para fijar el justiprecio de las indicadas indemnizaciones se aplica el procedimiento establecido en la legislación aplicable a los supuestos de expropiación forzosa por el trámite de urgencia.

3. Las indemnizaciones corren a cargo de la administración actuante o, en su caso, del beneficiario o beneficiaria de la ocupación, sin perjuicio de su repercusión en la comunidad de reparcelación. En este caso, se contabilizan en el proyecto de reparcelación a favor de quién las haya satisfecho.

CAPÍTULO V

Derecho de realojamiento

Sección primera. Contenido del derecho de realojamiento

Artículo 219. *Requisitos para el ejercicio del derecho de realojamiento.*

1. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tienen derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se puede llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo

caso se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada consta como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.

c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general.

En los sectores de planeamiento derivado así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del plan director urbanístico.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general. En los sectores de planeamiento derivado, así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general, o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del Plan director urbanístico.

e) Que en la ejecución del planeamiento para el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias, en el proyecto de reparcelación, de aprovechamiento urbanístico, o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad residencial en régimen libre sin urbanizar superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación en materia de vivienda de protección pública.

2. A fin de que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras no se hace efectivo el realojamiento.

Artículo 219 bis. *Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 219 corresponde:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, si es necesario, al concesionario de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso de que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 219 ter. *Naturaleza del derecho de realojamiento.*

El derecho de realojamiento tiene el carácter de derecho personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada y no es transmisible entre vivos ni por causa de muerte.

Artículo 219 quater. *Obligaciones de los sujetos que tienen que hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento hace falta ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo por no disponer de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras no se haga efectivo el realojamiento definitivo. El alojamiento transitorio se tiene que realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuado a las necesidades del titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento tiene que satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

3. El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, con carácter general, está obligado a materializar el realojamiento de la persona afectada por una actuación urbanística en una vivienda con protección oficial de la tipología específica que, por los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda. Esta tipología es computable a los efectos de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la Ley de urbanismo.

4. El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento en supuestos de mutuo acuerdo se puede materializar el realojamiento del afectado:

a) En una vivienda con protección oficial de cualquiera de las otras tipologías de vivienda con protección oficial. En este supuesto, las viviendas pueden formar parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la legislación urbanística.

b) En una vivienda libre, siempre y cuando la valoración de la vivienda afectada supere el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución aplicando el módulo correspondiente a la tipología específica que, para los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda.

Artículo 219 quinquies. *Condiciones de la vivienda de sustitución.*

Las viviendas de sustitución tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Tienen que tener la superficie adecuada a las necesidades de los titulares del derecho de realojamiento, dentro de los límites de superficie propios de la legislación sobre viviendas de protección pública.

b) Pueden ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

c) Tienen que encontrarse en el mismo ámbito de actuación, a menos que no sea posible en razón de las tipologías edificatorias o de los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas debidamente justificadas. En estos casos, rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

Artículo 219 sexies. *Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se produce en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y demás condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se produce por el mismo título, a menos que sobre la finca concurran otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarios de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tiene la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

3. Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se produce en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que queda de vigencia de su título

originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A los efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tiene en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 219 septies. *Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes.*

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, si es necesario, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia en que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, previo acuerdo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en lo que se hace efectivo el derecho de realojamiento.

Sección segunda. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de reparcelación

Artículo 219 octies. *Constancia en el proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial tiene que contener las condiciones y características del derecho de realojamiento y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 nonies. *Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes.*

1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación tiene que ser notificada a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándolas un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública a los efectos, que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnen los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojamiento o a renunciar a su ejercicio.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en el que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe dar noticia de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.c).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones y características del derecho de realojamiento.

Artículo 219 decies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

Se considerará que el titular renuncia a su derecho de realojamiento tanto si lo hace de forma expresa, como si dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior no solicita el reconocimiento de este derecho. En este caso, las personas ocupantes tienen derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan de acuerdo con la Ley de urbanismo y este Reglamento.

Artículo 219 undecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento y las condiciones y características en qué se hace efectivo este derecho.

3. El acuerdo de aprobación definitiva tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

Artículo 219 duodecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se tiene que poner a disposición de los titulares del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. El titular del derecho de realojamiento tiene el plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el obligado le ponga a disposición, transcurrido el cual tiene que entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección tercera. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 219 terdecies. *Constancia en la relación de bienes y derechos.*

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial.

Si se sigue el procedimiento individualizado previsto a la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o a la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante tiene que hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 quaterdecies. *Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos.*

1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se tiene que notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública a los efectos, que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnan los requisitos necesarios, procedan expresamente a solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o a renunciar.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en lo que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe enunciar los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.d).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.

Artículo 219 quindecies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continúa las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 sexdecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y tiene que indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no opera en los supuestos de causa justificada, ni en aquellos casos en que hay un alojamiento transitorio en otra vivienda mientras no se haga efectivo el realojamiento.

3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, puede reconocer el derecho de realojamiento a aquellas personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.

5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si el afectado deja de ocupar, durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio, puede declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 septendecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

El sujeto obligado al realojamiento tiene que poner a disposición del titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.

TÍTULO SEXTO

De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo y de vivienda

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 220. *Patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. La Administración de la Generalidad, por medio del Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos y, en su caso, las entidades urbanísticas especiales, constituyen los patrimonios de suelo y de vivienda respectivos.

2. En los casos en que es obligatoria la constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 156.1 de la Ley de urbanismo, el régimen que establece la Ley de urbanismo y este Reglamento se aplica a los bienes que lo integran aunque no se haya procedido formalmente a su constitución.

3. Los patrimonios públicos de suelo y de vivienda de las entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales se rigen por lo que establecen los artículos 222 a 225 de este Reglamento.

4. El patrimonio público de suelo y de vivienda del Instituto Catalán del Suelo se rige por la Ley de urbanismo y por la legislación que regula esta entidad. En los supuestos en que tiene la condición de administración actuante, el producto derivado de la enajenación del suelo con aprovechamiento que obtiene por cesión obligatoria y gratuita se sujeta a lo que establece el artículo 156.2 de la Ley de urbanismo si los terrenos son de uso residencial y, si los terrenos tienen otro uso, hay que destinarlos a cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 153.4 de la misma Ley.

Artículo 221. *Establecimiento de reservas de suelo para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. El planeamiento urbanístico general puede establecer reservas de terrenos para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, a las cuales les es aplicable, en su caso, el artículo 108 de la Ley de urbanismo.

2. Estas reservas también se pueden establecer, en defecto de previsión en el planeamiento urbanístico general, mediante la aprobación de un proyecto de delimitación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo, en los términos que establece el artículo 154 de la Ley de urbanismo.

3. En los ámbitos incluidos en las reservas de suelo a qué se refieren los apartados anteriores, la obligación que establece el artículo 154.3 de la Ley de urbanismo, de destinar un 25% del total de viviendas que se prevean a viviendas de protección pública, tiene carácter adicional a la que se puede derivar, para estos mismos ámbitos, de la distribución de las reservas de vivienda de protección pública obligatorias por los planes de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de lo que establece el artículo 155.2 de la Ley de urbanismo.

Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda

Artículo 222. *Naturaleza y gestión.*

1. El patrimonio municipal de suelo y de vivienda constituye un patrimonio separado del resto del patrimonio municipal y vinculado a sus finalidades específicas.

2. Los ayuntamientos que tienen que constituir o que constituyen voluntariamente el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que formar un inventario separado de los bienes inmuebles que lo integran.

3. También forman parte del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, como recursos afectos a éste, los recursos económicos que señala el artículo 223.2 de este Reglamento, los cuales se tienen que integrar en un depósito vinculado específicamente a las finalidades que establece el artículo 224.2 de este Reglamento.

4. Los presupuestos municipales tienen que diferenciar todos los recursos económicos que están afectos al patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 223.2 de este Reglamento.

5. Los patrimonios municipales de suelo y de vivienda pueden ser gestionados mediante cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, incluyendo la gestión por mancomunidades, consorcios, sociedades urbanísticas o por otras administraciones públicas.

Artículo 223. *Bienes y recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. Integran los patrimonios municipales de suelo y de vivienda los siguientes bienes:

a) Los terrenos, en cualquier clase de suelo, o los otros bienes inmuebles de carácter patrimonial obtenidos por cesión o por expropiación urbanísticas, por ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por cualquier instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos u otros bienes inmuebles de carácter patrimonial que se adquieran con los recursos derivados de la gestión o alineación de bienes integrantes de este patrimonio, o por permuta de estos bienes, siempre y cuando no se afecten al dominio público.

c) Los terrenos incluidos en cualquier clase de suelo u otros bienes inmuebles de carácter patrimonial, adquiridos por cualquier título, que el ayuntamiento acuerde incorporar a este patrimonio.

2. También integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda los siguientes recursos económicos:

a) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes que forman parte de este patrimonio.

b) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión o enajenación del propio patrimonio, o de la sustitución de cualquier cesión urbanística por su equivalente en metálico.

c) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

d) Los ingresos derivados de la transmisión de los bienes incluidos en el Registro municipal de solares sin edificar, de acuerdo con el artículo 177 de la Ley de urbanismo.

Artículo 224. *Destinación de los bienes y de los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que ser destinados a los usos que correspondan de acuerdo con su clasificación y calificación urbanística. La gestión y, en su caso, la transmisión de los bienes que integran este patrimonio tiene que adecuarse a las finalidades que le corresponden, de acuerdo con lo que establece el artículo 153.4 de la Ley de urbanismo y el apartado 2 de este artículo.

2. Los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 223.2 de este Reglamento se tienen que destinar:

a) A la adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas de protección pública, a la adquisición o rehabilitación de edificios para destinarlos a este tipos de viviendas, o a la promoción y construcción de dicho tipo de viviendas.

b) A la conservación, mejora, urbanización, rehabilitación y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del patrimonio.

c) A la adquisición de terrenos en cualquier clase de suelo o de otros bienes inmuebles de carácter patrimonial para su incorporación a este patrimonio.

d) A la obtención, ejecución o construcción de sistemas urbanísticos de titularidad pública y a la ejecución de obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones destinadas a estos sistemas. Los ingresos obtenidos por la sustitución de la cesión urbanística que establece el artículo 94.3 de la Ley de urbanismo por su equivalente en metálico, se tienen que destinar obligatoriamente a la adquisición de espacios libres públicos de nueva creación.

e) A la ejecución de operaciones de iniciativa pública de conservación, rehabilitación o mejora del patrimonio arquitectónico, de remodelación urbana, o de conservación y mejora del medio rural y natural.

f) Al desarrollo de actuaciones en materia de vivienda susceptibles de ser protegidas de acuerdo con los planes de vivienda aprobados por el Gobierno y demás legislación sectorial.

g) Con carácter excepcional, a otras finalidades de interés social que se adecuen al artículo 153.4 de la Ley de urbanismo y estén previstas en los planes urbanísticos.

3. En el caso de suelo con aprovechamiento residencial obtenido por cesión, que no tenga la calificación de vivienda de protección pública, se debe hacer constar en el inventario su vinculación a la destinación específica que señala el apartado 2.a) de este artículo, y los ingresos derivados de su enajenación se tienen que diferenciar en los presupuestos correspondientes.

Artículo 225. *Transmisión de terrenos u otros bienes inmuebles que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. La transmisión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda se realiza, como regla general, con carácter oneroso, por precio igual o superior al resultante a su valoración, y mediante enajenación o permuta previo concurso público. Sin embargo, con carácter excepcional, la transmisión puede realizarse:

a) De forma gratuita o por precio inferior al resultante de la valoración, en los casos y las condiciones que prevé el artículo 159 de la Ley de urbanismo.

b) Sin concurso previo, mediante enajenación o permuta directas, en los casos y las condiciones que prevé el artículo 161 de la Ley de urbanismo.

2. **(Derogado)**

3. Los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda pueden ser enajenados mediante permuta, de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable en materia de patrimonio de los entes locales y el apartado 1 de este artículo.

4. La transmisión de las viviendas de protección pública se sujeta a su normativa específica.

CAPÍTULO II

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 226. *Delimitación de áreas.*

1. La delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, tanto si se efectúa en el planeamiento urbanístico como mediante el procedimiento que establece el artículo 113 de la Ley de urbanismo, de acuerdo con lo que prevé el artículo 166 de esta Ley, exige:

a) La justificación tanto de la necesidad y oportunidad de la medida y de las correspondientes previsiones económico-financieras como del ámbito delimitado, que tiene que constar en una memoria justificativa.

b) La determinación de las fincas afectadas y de sus personas propietarias, mediante una relación de los bienes afectados y de sus personas propietarias y un plano de delimitación, a escala adecuada, con expresión de las calles, polígonos, sectores o fincas afectados.

c) La determinación, con respecto a cada área, de cuál es la administración o entidad urbanística especial que puede ejercer los derechos de tanteo y retracto.

2. En la notificación a las personas propietarias afectadas que prevé el artículo 166.1 de la Ley de urbanismo y en la anotación en el Registro de la propiedad, tiene que constar la administración o entidad urbanística especial que puede ejercer los derechos de tanteo y retracto.

3. La eficacia del acuerdo de delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto resta condicionada a la práctica de la correspondiente anotación en el Registro de la propiedad.

Artículo 227. *Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. Las personas propietarias de bienes incluidos en la delimitación de estas áreas tienen que notificar a la administración o entidad titular de los derechos de tanteo y retracto, identificada de acuerdo con lo que establece el artículo 226.2 de este Reglamento, su decisión de enajenarlos, con expresión del precio, forma y plazos de pago proyectados y de las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha en que se haya producido la notificación.

2. El ayuntamiento o la entidad que sea titular, puede ejercer el derecho de retracto cuando no se le haya hecho la notificación que dispone el apartado precedente o cuando se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

Este derecho debe ejercerse en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha de la notificación de la transmisión llevada a cabo, que la persona adquiriente debe hacer, en todo caso, al ayuntamiento mediante entrega de una copia de la escritura pública o documento en que fuese formalizada.

3. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducan cuando transcurran cuatro meses desde la fecha de esta notificación sin que se haya efectuado la transmisión.

La transmisión realizada transcurrido este plazo se entiende efectuada sin la mencionada notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 228. *Pago y destino de los bienes adquiridos en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. Cuando la administración ejerce los derechos de tanteo o retracto tiene que hacer frente al importe total de la transmisión. Sin embargo, cuando se trate de viviendas sometidas a un régimen de protección pública, el precio de adquisición no puede superar el precio máximo de venta, según la normativa aplicable.

2. El pago tiene que efectuarse de acuerdo con la forma y plazos previstos con el tercero, según conste en la notificación que regula el artículo 227.1 de este Reglamento.

3. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el patrimonio público de suelo y de vivienda correspondiente.

CAPÍTULO III

Obligación de edificar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación

Artículo 229. *Obligación de edificar.*

1. La obligación de edificar se debe cumplir dentro de los plazos previstos por el planeamiento urbanístico, general o derivado, según corresponda.

2. El planeamiento urbanístico tiene que concretar el alcance de la aplicación de los plazos que fije, en cuanto a si comprende, además de los solares no edificados aún, también las fincas susceptibles de ser inmediatamente edificadas en que haya construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar.

3. La obligación de edificar comprende la obligación de dar cumplimiento a las órdenes de ejecución a que se refiere el artículo 230.c) de este Reglamento.

Artículo 230. *Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar.*

Procede la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar:

a) En el supuesto de que no se inicie la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento.

b) En el supuesto de que no se finalice la edificación de los solares a los qué se refiere la letra a) dentro de los plazos fijados por la licencia municipal o por las prórrogas acordadas.

c) En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras que regula el artículo 253 de este Reglamento, cuando estas órdenes se refieren a obras requeridas por la seguridad de las personas o por la protección del patrimonio arquitectónico o cultural, de acuerdo con el artículo 104.1.e) cuarto de la Ley de urbanismo.

Artículo 231. *Procedimiento para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar.*

1. El expediente para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar se tiene que incoar de oficio.

La incoación hay que notificarla a las personas propietarias, arrendatarias y ocupantes del inmueble por otros títulos, si se conocen, y a las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la propiedad, con advertencia de los efectos que comporta la declaración. El órgano competente tiene que interesar del registrador de la

propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.

2. Instruido el procedimiento y antes de redactarse la propuesta de resolución, debe ponerse de manifiesto a la persona propietaria y demás personas interesadas por un plazo de diez días para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que consideren convenientes.

3. La resolución del expediente corresponde al ayuntamiento y hay que notificarla a la persona propietaria y a las demás personas interesadas dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de incoación.

4. En el supuesto de que la resolución consista en la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar, hay que practicar la inscripción correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar.

Practicada la inscripción, ésta se debe hacer constar en el Registro de la propiedad mediante una nota marginal, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

5. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar da lugar a la inscripción de la finca correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar o, si éste no ha sido creado, habilita a la administración para la aplicación de la expropiación forzosa en los términos que regula el artículo 104 de la Ley de urbanismo.

Artículo 232. *Registro municipal de solares sin edificar.*

1. Se inscriben en el Registro municipal de solares sin edificar las fincas que han sido objeto de una declaración de incumplimiento de la obligación de edificar, de acuerdo con lo que establecen los artículos 230 y 231 de este Reglamento.

2. El Registro municipal de solares sin edificar está a cargo del secretario o secretaria de la corporación y bajo la inspección del alcalde o de la alcaldesa.

3. El Registro municipal tiene que expresar, respecto de cada finca inscrita, las circunstancias siguientes:

a) Fecha de la declaración de incumplimiento de la obligación.

b) Datos del Registro de la propiedad, en cuanto a descripción, número de finca, tomo, libro, hoja, número de inscripción, cargas, gravámenes, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

c) Situación, nombre de la calle o plaza y número correspondiente y, si procede, nombre de la finca.

d) Referencia catastral de la finca.

e) Linderos actualizados de la finca, por referencia a calles, plazas o vías o bien de otras fincas colindantes.

f) Nombre, apellidos y domicilio de la persona propietaria.

g) Calificación urbanística de la finca.

h) Edificaciones existentes, no descritas en la inscripción registral y usos constatados.

i) Plazos de edificación impuestos por el planeamiento urbanístico y prórrogas acordadas, si procede.

j) Personas arrendatarias y ocupantes por otros títulos de los inmuebles, si se conocen o comparecen en el expediente.

k) El justiprecio de la finca, una vez determinado.

l) Los datos de las personas adquirientes de las fincas, por expropiación o bien por enajenación forzosa.

4. Las inscripciones en el Registro municipal de solares sin edificar se cancelan mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate.

5. El Registro municipal de solares sin edificar se lleva por los medios adecuados que permitan tener constancia del orden de las inscripciones y de su contenido. Es preciso proceder al archivo de los documentos que den lugar a los asentamientos o anotaciones.

La diligencia de apertura la autoriza el secretario o secretaria de la corporación, mediante su firma, con el visto bueno del alcalde o alcaldesa.

El secretario o secretaria también autoriza cada uno de los asentamientos o anotaciones al Registro.

6. El Registro es público y todo el mundo tiene derecho a examinarlo y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 233. *Efectos de la inscripción de una finca en el Registro municipal de solares sin edificar.*

1. La inscripción de una finca en el Registro municipal de solares sin edificar comporta la iniciación del expediente para la determinación del justiprecio, a los efectos de su expropiación o enajenación forzosa.

2. En el caso de que se acuerde la expropiación forzosa, pueden ser beneficiarios o beneficiarias la administración actuante o bien, si procede, la persona titular de la gestión urbanística integrada en las modalidades de compensación por concertación o cooperación, o bien la junta de compensación.

Si se aplica la enajenación forzosa, la subasta se tiene que ajustar a la normativa sobre contratación de las administraciones públicas aplicable.

3. Las garantías exigidas por el artículo 176 de la Ley de urbanismo se tienen que prestar por una cuantía del 25% del presupuesto de las obras de edificación, si se trata de la persona propietaria, o bien del 12% de aquel si se trata de la persona adjudicataria de la subasta o de la beneficiaria de la expropiación.

La constitución de las garantías se debe hacer por medio de alguna de las formas admitidas por la legislación en materia de contratos de las administraciones públicas.

El incumplimiento de obligaciones comporta la pérdida de la garantía constituida.

4. Los gastos de las inscripciones y anotaciones practicadas al Registro de solares corren a cargo de las personas propietarias y serán deducidas del justiprecio, en el momento de hacerse efectivo éste.

5. A los efectos del ejercicio del derecho de recuperación que establece el artículo 174.1 de la Ley de urbanismo, hay que notificar al propietario o propietaria anterior o bien a sus causahabientes, la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar por parte de la persona adquiriente por subasta o bien por expropiación.

6. La persona propietaria, para proceder a la edificación durante el plazo de suspensión que prevé el artículo 171.3 de la Ley de urbanismo, tiene que depositar la fianza establecida por el apartado 3 de este artículo y tiene que obtener la licencia correspondiente.

Si la licencia anteriormente otorgada estuviese en vigor, para iniciar las obras basta con la comunicación por escrito al ayuntamiento del inicio de las obras, acompañada de la garantía mencionada.

TÍTULO SÉPTIMO

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

(Derogado)

TÍTULO OCTAVO

De la protección de la legalidad urbanística

(Derogado)

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Consulta telemática de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La consulta telemática de los instrumentos de planeamiento que regula el artículo 17.3 de este Reglamento se debe hacer efectiva en los plazos y condiciones siguientes:

a) Desde el 1 de julio de 2007 los ayuntamientos de más de diez mil habitantes deben garantizar la consulta telemática de los instrumentos de planeamiento municipal que se aprueben definitivamente a partir de la referida fecha, y del instrumento de planeamiento

general vigente en el municipio, con independencia de la fecha en que éste haya sido aprobado.

b) El acceso telemático en el resto de instrumentos de planeamiento municipal vigentes en el municipio se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

2. A partir del 1 de julio de 2007, la Administración de la Generalidad y los ayuntamientos de más de 10.000 habitantes tienen que dar cumplimiento a las obligaciones que establece el artículo 23.2 de este Reglamento en relación a la convocatorias de información pública que tengan lugar a partir de esta fecha en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos que tramiten.

Segunda. *Acceso telemático a los instrumentos incorporados al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña.*

El acceso telemático que regula el artículo 18.4 de este Reglamento se debe hacer efectivo en los plazos y condiciones siguientes:

a) Desde el 1 de julio de 2007, el Registro de planeamiento de Cataluña debe garantizar el acceso telemático a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben definitivamente a partir de la referida fecha y a los planes de ordenación urbanística municipal aprobados desde la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de urbanismo.

b) El acceso telemático en el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

Tercera. *Informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca respecto a las actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable.*

De conformidad con lo que establece la disposición adicional quinta de la Ley 18/2001, de 31 de diciembre, de orientación agraria, el informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca previsto en el artículo 48.1.d) de la Ley de urbanismo y 57.1.d) de este Reglamento, en la tramitación de los planes especiales o en la aprobación de los proyectos de actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable no comprendidos en un plan especial agrario, tiene carácter vinculante para el órgano competente para su aprobación definitiva en el caso de que sea desfavorable a la ejecución del proyecto.

Cuarta. *Adaptación de los instrumentos de planeamiento general a la Ley de urbanismo.*

En el caso de instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de urbanismo, la formulación y tramitación del plan de ordenación urbanística municipal correspondiente no se considera en ningún caso como revisión anticipada del planeamiento general vigente, aunque no se haya agotado el plazo previsto en éste, y no requiere la autorización o aprobación previas que regula el artículo 93.2 de la Ley de urbanismo.

Quinta. *Utilización de la cartografía oficial en Cataluña.*

En la elaboración de los planos de los diferentes instrumentos urbanísticos se tiene que utilizar cartografía oficial en Cataluña, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2005, de 27 de diciembre, de la información geográfica y del Instituto Cartográfico de Cataluña. En defecto de cartografía oficial registrada de la escala exigida, los planos se tienen que elaborar sobre cartografía referenciada sobre coordenadas UTM.

Sexta.

(Derogada)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Aplicación de la directriz de protección frente a los riesgos de inundación en el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo:

a) Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación en el ámbito de los cuales haya terrenos incluidos en alguna de las zonas inundables reguladas en el artículo 6 de este Reglamento, se tienen que ajustar a las condiciones y limitaciones establecidas en los apartados 2, 3 y 4 del mencionado artículo, o bien tienen que prever, con el informe favorable de la administración hidráulica, la ejecución de las obras necesarias para que las cotas definitivas resultantes de la urbanización cumplan las condiciones de grado de riesgo de inundación adecuadas para la implantación de la ordenación y usos establecidos por el indicado planeamiento. En cualquier caso, la ejecución de estas obras debe constituir una carga de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística en los cuales estén incluidos los terrenos.

b) Los planes especiales para la nueva implantación de campings y de establecimientos de turismo rural en suelo no urbanizable están sujetos a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Reglamento, de manera que dentro de la zona de sistema hídrico y dentro de las zonas de inundación grave y moderada de la zona inundable por episodios extraordinarios sólo se pueden admitir espacios libres vinculados al establecimiento o la actividad. Las zonas de acampada y los edificios de servicios se tienen que situar fuera de estas zonas.

c) Los planes de mejora urbana se rigen por los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento general. No obstante, para la aprobación de los planes de mejora urbana que tengan por objeto actuaciones urbanísticas integradas para completar el tejido urbano o transformar el modelo urbanístico preexistente, se puede exigir, como carga de urbanización del sector, la ejecución de las obras de protección y la adopción de las otras medidas necesarias para evitar los riesgos para la seguridad de las personas que puede comportar la ordenación establecida.

Segunda. *Estudios de inundabilidad en caso de falta de instrumento de planificación hidráulica aprobado.*

1. Cuando no se disponga del correspondiente instrumento de planificación sectorial aprobado por la administración hidráulica competente que delimite las zonas inundables, el planeamiento urbanístico que incluya en su ámbito terrenos emplazados en zonas potencialmente inundables tiene que incorporar, como documento integrante del informe ambiental, un estudio de inundabilidad, que debe ser informado favorablemente por la administración hidráulica competente en el seno de la tramitación del plan. En este estudio, que debe realizarse sobre cartografía digital, se tienen que determinar las zonas inundables de acuerdo con los criterios que establecen los apartados siguientes.

2. A los efectos del apartado anterior, la zona fluvial se determina:

a) A todos los efectos por la avenida de periodo de retorno de 10 años.

b) En el caso de zonas llanas en que la avenida de periodo de retorno de 10 años y la vegetación de ribera asociada alcancen anchuras superiores a 100 metros respeto del límite del cauce, la zona fluvial se fija en 100 metros.

c) En aquellos cursos fluviales encauzados entre motas se toma como referencia, para la delimitación de la zona fluvial, la contramota externa.

3. A los efectos del apartado 1, la zona de sistema hídrico se determina:

a) A todos los efectos por la avenida de periodo de retorno de 100 años, sin tener en cuenta en este cálculo la existencia de motas, cuando las haya.

b) En el caso de zonas llanas en que la avenida de periodo de retorno de 100 años alcance anchuras superiores a 100 metros respeto del límite del cauce, el sistema hídrico no superará éstos 100 metros.

c) En el caso de zonas de montaña, la delimitación de la zona derivada de la avenida de periodo de retorno de 100 años se puede corregir teniendo en cuenta las características fisiográficas e hidrológicas específicas.

4. A los efectos del apartado 1, la zona inundable por episodios extraordinarios se determina por la avenida de periodo de retorno de 500 años. En aquellos casos en que no se pueda disponer de modelización hidráulica se puede utilizar la delimitación geomorfológica de las zonas potencialmente inundables.

Tercera. *Régimen aplicable a las construcciones y actividades existentes dentro de la zona fluvial en caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo, se tiene que aplicar el régimen de fuera de ordenación a las construcciones y actividades preexistentes que, con ocasión de la aprobación de la planificación hidrológica o de la aprobación de un instrumento de planeamiento urbanístico que incorpore el estudio de inundabilidad, se constate que están incluidas dentro de la correspondiente delimitación de la zona fluvial, siempre y cuando no concurran los supuestos previstos en el apartado 5 del artículo 6 de este Reglamento y mientras no se ejecuten las obras necesarias para la protección frente a los riesgos de inundación.

Cuarta. *Régimen aplicable a los terrenos con pendiente elevada en caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo, el planeamiento derivado se tiene que ajustar a los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento general que desarrolla, minimizando la edificación en los terrenos con pendiente superior al 20%.

Quinta. *Establecimiento del deber de conservación en caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo, los planes parciales urbanísticos, de delimitación o no, y los planes de mejora urbana pueden imponer a las personas propietarias la obligación de conservar las obras de urbanización, si concurren las circunstancias y de acuerdo con las condiciones que establece el artículo 68.7 de este Reglamento.

Sexta. *Régimen aplicable a las viviendas preexistentes en suelo no urbanizable que no se ajusten a la Ley de urbanismo.*

1. Las construcciones preexistentes en suelo no urbanizable destinadas a vivienda, que no sean incluidas en el catálogo de masías o casas rurales o no estén asociadas a explotaciones rústicas, pueden permanecer sobre el territorio con el uso mencionado, si el planeamiento urbanístico no lo impide, y se sujetan al régimen siguiente:

a) Si las viviendas se implantaron ilegalmente, y ha prescrito la acción de restauración de la realidad física alterada, restan sujetas al régimen de fuera de ordenación que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la Ley de urbanismo y 119.1 de este Reglamento.

b) Si las viviendas no se implantaron ilegalmente, restan sujetas al régimen de disconformidad que establecen los artículos 102.4 de la Ley de urbanismo y 119.2 de este Reglamento.

2. Si las edificaciones objeto del apartado número 1 anterior reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, basta con la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad para reanudar el uso de vivienda, Si faltan las condiciones mínimas de habitabilidad, las obras necesarias para alcanzarlas, pueden ser autorizadas mediante el procedimiento regulado en el artículo 58 de este Reglamento, siempre y cuando sean autorizables de acuerdo con el régimen de fuera de ordenación o de disconformidad que les sea aplicable.

3. Si el planeamiento urbanístico general lo prevé expresamente, y en tanto el mencionado planeamiento no se adapte a la Ley de urbanismo, se puede autorizar la ampliación de las viviendas a las que hace referencia el apartado 1.b) de esta disposición mediante el procedimiento regulado en el artículo 58 de este Reglamento.

Séptima. *Régimen aplicable a otras construcciones preexistentes en suelo no urbanizable inadmitidas por la Ley de urbanismo.*

1. Las edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable efectivamente destinadas a usos diferentes de la vivienda que no sean admitidas por la Ley de urbanismo:

a) Si se implantaron ilegalmente, y ha prescrito la acción de restauración de la realidad física alterada, restan sujetas al régimen de fuera de ordenación que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la Ley de urbanismo y 119.1 de este Reglamento.

b) Si no se implantaron ilegalmente, restan sujetas al régimen de disconformidad que establecen los artículos 102.4 de la Ley de urbanismo y 119.2 de este Reglamento.

2. Si el planeamiento urbanístico general lo prevé expresamente, y en tanto el mencionado planeamiento no se adapte a la Ley de urbanismo, se puede autorizar la ampliación de las edificaciones a qué hace referencia el apartado 1.b) de esta disposición mediante el procedimiento regulado en el artículo 58 de este Reglamento.

3. Los cambios de uso en las mencionadas edificaciones se tienen que ajustar en cualquier caso a las determinaciones de la Ley de urbanismo, salvo que se trate de reanudar el mismo uso concreto que fue objeto de autorización, y están sujetas a la obtención de licencia municipal de acuerdo con el procedimiento que regula el artículo 58 de este Reglamento.

Octava. *Procedimiento aplicable a las nuevas construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, forestal o, en general, rústica, en municipios sin planeamiento urbanístico general o con planeamiento urbanístico general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002.*

(Derogada)

Novena. *Determinaciones relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda en el marco del planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

1. En caso de falta de plan de ordenación urbanística municipal o de programa de actuación urbanística municipal adaptados a las determinaciones de la Ley de urbanismo, la aplicación de las reservas de suelo para viviendas asequibles y de protección pública es preceptiva, en los términos que establece el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley de urbanismo, en los sectores de suelo urbanizable y en los sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que prevean techo residencial de nueva implantación. No obstante, el órgano autonómico competente puede autorizar, en ocasión de la aprobación definitiva del plan o de la emisión del informe que regula el artículo 85 de la Ley de urbanismo, la disminución de las mencionadas reservas en los sectores para los que se establezca una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología edificatoria incompatible con la construcción de viviendas protegidas.

2. A los efectos de lo que establece el apartado 1, se considera techo residencial de nueva implantación el techo previsto por el planeamiento general en los indicados sectores de planeamiento derivado que esté destinado a vivienda, de manera exclusiva o indistintamente con otros usos. Sin embargo, no se considera techo residencial de nueva implantación el techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en estos sectores.

3. En caso de falta de plan de ordenación urbanística municipal o de programa de actuación urbanística municipal que definan el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, el establecimiento de este sistema, la calificación de suelo urbano con este destino y la determinación de reservas en sectores de planeamiento derivado, debe preverse mediante una modificación del planeamiento general. En el caso de que se califiquen como sistema de viviendas dotacionales públicas suelos anteriormente calificados como sistema

de equipamientos comunitarios, o se prevean reservas para el sistema de vivienda dotacional pública en sustitución de las reservas mínimas legales destinadas a equipamientos comunitarios que establece el artículo 66.1.c) de este Reglamento, se tiene que acreditar que la suficiencia de los equipamientos comunitarios previstos o existentes justifica esta modificación o sustitución. En todo caso, mediante una modificación o modificaciones sucesivas del planeamiento general no se puede reducir, en conjunto, más de un 5% de la superficie del suelo urbano y urbanizable calificada o reservada por el planeamiento general como sistema de equipamientos públicos locales. Las modificaciones del planeamiento general tienen que acreditar que no se supera este límite.

4. Es de aplicación a las modificaciones de planeamiento a qué hace referencia el apartado 3 de esta disposición lo que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 118 de este Reglamento.

Décima. *Previsiones temporales de los planes de etapas de los planes parciales urbanísticos que desarrollan planeamiento urbanístico general falto de estas previsiones.*

Los planes parciales urbanísticos, sean o no de delimitación, que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, que tengan por objeto la implantación de crecimientos residenciales, y que desarrollen planeamiento urbanístico general que no tenga establecidas previsiones temporales en los términos definidos en el artículo 65.1.c) de este Reglamento, pueden prever en el plan de etapas su ejecución gradual de acuerdo, en su caso, con las determinaciones de los planes territoriales parciales y de los planes directores territoriales y urbanísticos o, en su defecto, en aplicación de los criterios que establezca la administración competente con motivo de su aprobación, en función de la dimensión relativa del sector respecto al conjunto de suelo urbano y de suelo urbanizable en curso de ejecución del municipio.

Undécima. *Informe ambiental de los planes derivados de instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de urbanismo.*

Los informes ambientales de los planes derivados de instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley 2/2002 tienen que especificar, además de los aspectos señalados en el artículo 100 de este Reglamento, todos aquellos otros requeridos por el artículo 70 también de este Reglamento que sean necesarios para el análisis de sus repercusiones ambientales.

Duodécima. *Evaluación ambiental de los planes urbanísticos.*

1. Mientras no se apruebe la Ley autonómica que desarrolle la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tienen que ser objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento que señala el apartado 1 de la disposición transitoria sexta de la Ley de urbanismo, sin perjuicio de la decisión previa que corresponda adoptar, caso a caso, respecto a la sujeción a evaluación ambiental de aquellos planes directores urbanísticos que se prevea que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente y de los planes parciales urbanísticos que desarrollen planeamiento urbanístico general que no ha sido objeto de evaluación ambiental.

2. Los planes sometidos a evaluación ambiental, que estén en trámite en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento, se han de sujetar a las reglas que establece el artículo 115, en los sucesivos trámites que se hayan de efectuar. En todo caso, los planes que se hayan aprobado inicialmente con posterioridad al 30 de abril de 2006, fecha de entrada en vigor de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, si ya han efectuado la información pública, habrán de completarla hasta el plazo de 45 días y dar cumplimiento a las reglas que establecen las letras d) y e) del artículo 115 de este Reglamento.

§ 15

Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4723, de 21 de septiembre de 2006
Última modificación: 15 de mayo de 2014
Referencia: DOGC-f-2006-90153

La Ley 8/2005, de protección, gestión y ordenación del paisaje, tiene por objeto el reconocimiento del paisaje en orden a preservar sus valores naturales, patrimoniales, científicos, económicos y sociales.

Para conseguir estos objetivos la Ley crea diferentes instrumentos. Por un lado, los destinados a su integración en el planeamiento territorial, como son los Catálogos del paisaje y las directrices de paisaje. Por otro, las Cartas del paisaje que tienen como finalidad promover la concertación entre los diversos agentes territoriales para gestionar las transformaciones del paisaje. También regula El Observatorio del Paisaje como ente de colaboración y de soporte de la Administración y de la sociedad en todas las cuestiones relacionadas con el paisaje. Para finalizar, la Ley también crea un instrumento financiero, el Fondo de protección, gestión y ordenación del paisaje, que debe permitir el fomento de las actuaciones de mejora paisajística.

Este decreto tiene por objeto el desarrollo de los instrumentos que crea la Ley y, en particular, regular los procedimientos de aprobación de los Catálogos del paisaje y de aprobación de las directrices de paisaje, por medio de los que se integran en el planeamiento territorial y urbanístico las determinaciones necesarias para ejecutar las políticas que le afecten. También regula los estudios de impacto paisajístico establecidos en la legislación urbanística, de forma que se garantiza el desarrollo armonizado de las dos normativas.

El Decreto consta de tres capítulos. En la sección primera del capítulo 1 se desarrolla la regulación de los Catálogos del paisaje, sus funciones y su contenido y el concepto y características de las unidades de paisaje. La sección segunda de este capítulo establece el procedimiento de aprobación de los catálogos y de las directrices del paisaje. En concreto, respeto de las directrices, se remite su procedimiento de tramitación y aprobación al del planeamiento territorial, en tanto que se trata de determinaciones que se incorporan a éstos. Por este motivo, se tienen en cuenta los diferentes supuestos que prevé la normativa específica reguladora de este procedimiento y se establecen, en consecuencia, procedimientos diferentes, según el plano sea a iniciativa de la Generalidad o de los entes locales, y también, según el estado de tramitación del plan. Finalmente, la sección tercera de este capítulo se refiere a los instrumentos de colaboración y concertación previstos en la ley, el Observatorio del Paisaje y las Cartas del paisaje.

El capítulo 2 del reglamento incorpora la regulación del Estudio de impacto, el informe de impacto y la integración paisajística. En lo que concierne al primer documento, que ya fue establecido como requisito de cumplimiento obligatorio en los supuestos que se regulan en el artículo 48 del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, se establece, entre otros cuestiones, cuál tiene que ser su contenido y los supuestos en que se requiere. Este estudio tiene por objeto evaluar les consecuencias que tiene sobre el paisaje la realización de actuaciones, obras y actividades. Sobre la base de este estudio se tiene que emitir el informe de impacto e integración paisajística, con carácter preceptivo en los supuestos que así se establece.

En último término, el capítulo 3, es el destinado al Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje. En la aplicación de dicho fondo se establecen dos líneas de actuación diferenciadas y se habilita al/a la consejero/a para ampliar el contenido de dichas líneas. Se han recogido con carácter genérico todas las cuestiones que requiere el capítulo 9 de Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, y la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Por todo eso, a propuesta del consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Disposición general

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto desarrollar la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje y establecer la regulación del estudio y el informe de impacto e integración paisajística.

CAPÍTULO 2

Catálogos, directrices e instrumentos de concertación y colaboración en materia de paisaje.

Sección primera

Catálogos del paisaje

Artículo 2. *Definición y características de los Catálogos del paisaje.*

2.1 Los Catálogos del paisaje son los documentos de carácter descriptivo y prospectivo que determinan la tipología de los paisajes de Cataluña, identifican sus valores y estado de conservación y proponen los objetivos de calidad que tienen que cumplir.

2.2 Los catálogos, además de clasificar y relacionar los atributos y valores que presenta el paisaje, tienen que tener en cuenta las relaciones e interacciones entre factores ambientales, culturales, sociales y económicos que explican su apariencia actual y la percepción que la ciudadanía tiene de éste.

Artículo 3. *Ámbito territorial de los Catálogos del paisaje.*

3.1 El alcance territorial de los Catálogos del paisaje se corresponde con el de cada uno de los ámbitos de aplicación de los planes territoriales parciales.

3.2 Dentro de cada ámbito, el catálogo tiene que identificar, caracterizar y evaluar todo el territorio que integra el espacio del plan. A tal efecto, el territorio que comprende el catálogo se divide en unidades de paisaje y también pueden delimitarse áreas específicas.

Artículo 4. *Funciones de los Catálogos del paisaje.*

Los Catálogos del paisaje tienen las siguientes funciones:

a) Elaborar un diagnóstico del estado del paisaje identificando sus valores actuales y potenciales bajo el punto de vista patrimonial, cultural, estético, ambiental y económico.

b) Establecer propuestas y medidas destinadas a integrar el paisaje en el planeamiento territorial y urbanístico, y en particular, definir a través de los objetivos de calidad paisajística las orientaciones para el establecimiento de las directrices de paisaje que tienen que formar parte de los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales.

c) Orientar el contenido de las Cartas del paisaje.

d) Dar pautas y criterios para la definición de los planes y estrategias sectoriales.

e) Proporcionar los objetivos de calidad paisajística y la información paisajística necesaria en los procesos de evaluación ambiental de planes y programas, en los de estudios de impacto ambiental y en los estudios de impacto y de integración paisajística y en cualquier otro de naturaleza parecido.

f) Servir de base para la realización de las campañas de sensibilización y educación, en materia de paisaje.

g) Orientar las iniciativas y proyectos de los agentes económicos y sociales.

h) Dar pautas y criterios para emprender un análisis de las necesidades, del contexto propio y de las repercusiones para las mujeres y los hombres en todas las cuestiones relacionadas con el paisaje, con el objetivo de contribuir a la consecución del bienestar individual y social de las personas.

Artículo 5. *Contenido de los Catálogos del paisaje.*

5.1 Los Catálogos del paisaje tienen como mínimo el contenido siguiente:

a) El inventario de los valores paisajísticos presentes en su área.

b) La enumeración de las actividades y procesos que inciden o han incidido de manera más notoria en la configuración actual del paisaje.

c) El señalamiento de los principales recorridos y espacios desde los que se percibe el paisaje.

d) La delimitación de las unidades de paisaje, de conformidad con lo que establece el artículo 10 del presente decreto.

e) La definición de los objetivos de calidad paisajística para cada unidad de paisaje, de acuerdo con lo que establece el artículo 8 del presente decreto.

f) La propuesta de medidas y acciones necesarias para alcanzar los objetivos de calidad paisajística.

5.2 Los contenidos de los Catálogos del paisaje tienen que tener en cuenta la perspectiva de género, deben ser coherentes con el conjunto del territorio de Cataluña, y tienen que aplicar la misma metodología de análisis, delimitar las unidades de paisaje a partir de criterios homogéneos, formular los objetivos de calidad paisajística a partir de parámetros equivalentes, utilizar la misma tipología y escalas de representación cartográfica y utilizar los mismos indicadores, de acuerdo con lo que establezca el órgano competente.

Artículo 6. *Documentación de los Catálogos del paisaje.*

Los Catálogos del paisaje tienen que contener los siguientes documentos:

a) Memoria del diagnóstico y evaluación.

b) Objetivos de calidad paisajística.

c) Cartografía.

d) Archivo fotográfico, que tendrá que incluir documentación sobre el estado actual del paisaje y, si es posible, de sus antecedentes históricos.

e) Otros estudios que se consideren oportunos en función de las especificidades de cada ámbito territorial.

f) Base de datos y enlaces de los elementos susceptibles de intervenir como elementos de paisaje.

Artículo 7. *Memoria del diagnóstico y evaluación.*

7.1 La memoria tiene que recoger los elementos definidores del paisaje tanto para todo el ámbito territorial como para cada una de las unidades de paisaje.

7.2 En cuanto a las unidades de paisaje la memoria tiene que contener:

a) La identificación y descripción de los elementos naturales, culturales, visuales y de otros configuradores del paisaje que sirven de base para establecer las áreas que, para tener características propias y cohesión interna, se tienen que delimitar como unidades de paisaje, de conformidad con los criterios que establece el artículo 10 de este decreto.

b) Evolución histórica del paisaje.

c) Un inventario de los valores patrimoniales, culturales, estéticos, ambientales, económicos, actuales y potenciales.

d) Principales recorridos y espacios desde donde se percibe el paisaje.

e) La descripción de la dinámica general del paisaje y los factores naturales, humanos y socio-económicos que han intervenido e intervienen en su evolución y transformación.

f) El análisis de la posible evolución del paisaje, considerando las dinámicas naturales del medio, las tendencias socio-económicas, la legislación vigente o la implementación de las políticas territoriales, urbanísticas y sectoriales actuales.

g) La evaluación de los riesgos que pueden afectar su evolución, así como las oportunidades para su protección, gestión y ordenación.

Artículo 8. *Objetivos de calidad paisajística.*

8.1 Los objetivos de calidad paisajística tienen que expresar las aspiraciones de la colectitividad en lo que concierne a las características paisajísticas de su entorno.

8.2 La formulación de los objetivos se debe hacer de acuerdo con los principios, las finalidades y los tipos de actuaciones previstas en la Ley 8/2005, de 8 de junio de protección, gestión y ordenación del paisaje, atendiendo, en todo caso, a los requerimientos de participación ciudadana que en ella se establecen.

8.3 Además de los objetivos de calidad paisajística para cada unidad de paisaje, se pueden establecer objetivos de calidad paisajística para el conjunto de el ámbito territorial que aalcanza el catálogo. En este caso, los objetivos de calidad paisajística destinados a cada unidad tienen que ser coherentes con los genéricos establecidos para el conjunto del ámbito territorial.

Artículo 9. *Cartografía.*

9.1 Los Catálogos del paisaje tienen que contener la cartografía resultante del análisis de los diversos componentes y etapas examinadas tanto de carácter general como de cada unidad de paisaje. La cartografía que deberán incluir los catálogos es la siguiente:

a) Mapa de las unidades de paisaje y de áreas de atención específicas.

b) Mapas de cuencas visuales de los principales puntos y recorridos de observación o aquéllos con mayor frecuentación humana.

c) Mapas de los valores del paisaje.

d) Mapas de evaluación paisajística, que integrarán los riesgos y los impactos paisajísticos.

e) Mapas de objetivos de calidad paisajística.

f) Cualquier otra cartografía que se considera de interés por los objetivos de los catálogos

Esta cartografía podrá formar parte de los sistemas de información territorial y ambiental de los departamentos de la Generalidad de Cataluña como bases cartográficas de referencia para la planificación territorial, urbanística y sectorial.

9.2 La cartografía a utilizar tendrá que responder a los requerimientos técnicos y de accesibilidad pública establecido en la Ley 16/2005, de 27 de diciembre, de la información geográfica y del Instituto Cartográfico de Cataluña, y su expresión gráfica debe ser a escala 1:50.000 o de superior detalle en los casos que se considere necesario.

Artículo 10. *Las unidades de paisaje.*

10.1 La unidad de paisaje es un ámbito del territorio estructuralmente, funcionalmente o visualmente coherente sobre el que puede recaer, en parte o totalmente, un régimen diferenciado de protección, gestión y ordenación en los términos que establece el artículo 6 de la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, ordenación y gestión del paisaje.

10.2 Para delimitar las unidades de paisaje, se tienen que tener en cuenta entre otros, los siguientes factores:

a) Factores fisiográficos
b) Cubiertas de suelo
c) Dimensión histórica del paisaje
d) Estructura del paisaje
e) Visibilidades

10.3 La totalidad del territorio al que se refiere el Catálogo se divide en unidades de paisaje. Esta división se debe hacer de manera que:

a) Cada punto o cada lugar pertenezca a una sola unidad de paisaje.

b) Su extensión sea la adecuada porque los planes territoriales parciales o los planes directores territoriales puedan integrar entre sus determinaciones las medidas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje.

10.4 En los espacios limítrofes entre los ámbitos territoriales de los catálogos se debe garantizar que las unidades de paisaje tengan un tratamiento equivalente que asegure su coherencia y continuidad.

10.5 Las unidades delimitadas se pueden denominar tomando como base la toponimia y utilizando, si se tercia, referentes culturales o relativos a las características del medio natural, como por ejemplo la geología, el relieve, la vegetación, las formaciones naturales, las cubiertas de suelo.

10.6 Además de las unidades de paisaje se pueden delimitar áreas específicas en aquellas partes del territorio que, por su singularidad, requieren una caracterización más exhaustiva que las unidades de paisaje y, también criterios específicos para su protección, gestión y ordenación.

Artículo 11. *Indicadores.*

En los Catálogos del paisaje se tienen que establecer indicadores de carácter visual, ambiental, patrimonial, económico y social que permitan conocer y hacer el seguimiento del estado del paisaje a través del estudio y la observación de su evolución.

Sección segunda

Procedimiento de elaboración, aprobación y revisión de los Catálogos del paisaje y elaboración y aprobación de las directrices

Artículo 12. *Procedimiento de elaboración y aprobación de los Catálogos del paisaje.*

12.1 La elaboración de los Catálogos del paisaje se puede iniciar:

a) Por resolución del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas que acuerde su formulación.

b) Por acuerdo de los ayuntamientos de dos tercios de los municipios del ámbito territorial del catálogo y que a la vez representen los dos tercios de la población del mencionado ámbito territorial.

12.2 Corresponde al Observatorio del Paisaje la coordinación y dirección o, en su caso, la realización de los trabajos de elaboración del catálogo.

12.3 El catálogo del paisaje debe ser aprobado con carácter previo por la dirección general de Arquitectura y Paisaje y debe ser sometido a un plazo de información pública de un mes, mediante un anuncio publicado en el DOGC y en un diario de difusión habitual en el territorio objeto del catálogo del paisaje. En el anuncio se comunicará el lugar y los medios adecuados para poder ejercer correctamente los derechos de consulta e información.

12.4 De forma simultánea al trámite de información pública se abre un periodo de consulta a los entes locales y a las organizaciones económicas y sociales afectadas.

12.5 Los escritos presentados en el trámite de información pública y consulta tienen que ser objeto de valoración por la dirección general de Arquitectura y Paisaje que ha de dar respuesta escrita y razonada a las alegaciones presentadas, y si se tercia, introducir en el documento las sugerencias, propuestas y observaciones correspondientes y debe formular una propuesta de aprobación del catálogo del paisaje.

12.6 El acuerdo de aprobación del catálogo corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas y ha de ser publicado al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Artículo 13. *Elaboración de las directrices del paisaje.*

13.1 Las directrices del paisaje que deben incorporarse en el planeamiento territorial se elaboran a partir de los objetivos de calidad paisajística establecidos en los catálogos, en los términos que establece el artículo 12.1 de la Ley.

13.2 Corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas elaborar la propuesta de directrices del paisaje.

Artículo 14.

Procedimiento de aprobación de las directrices del paisaje

14.1 En el supuesto de planes territoriales parciales y planes directores territoriales elaborados por el departamento de Política Territorial y Obras Públicas, el contenido de las directrices se incorpora en el proyecto del Plan antes de su aprobación inicial. Su tramitación se integra en la de los mencionados planes, de acuerdo con el Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales, o bien, si afecta al ámbito metropolitano, con el Decreto 177/1987 de 19 de mayo, por el que se desarrollan la planificación y la coordinación de ámbito regional previstas en la Ley 7/1987. En todo caso, tiene que incluir un proceso de participación en los términos del artículo 10 del referido Decreto 142/2005.

14.2 En el supuesto de que se trate de planeamiento territorial que se formula a iniciativa de los entes locales, el procedimiento para la aprobación e incorporación de las directrices debe desarrollarse de la forma siguiente:

a) Una vez elaborada la propuesta de las directrices del paisaje, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe dar audiencia a los departamentos de la Generalidad y a los entes locales cuyo territorio esté afectado por la propuesta, así como las entidades interesadas. De manera simultánea, la propuesta debe someterse a información pública durante un mes.

b) Transcurrido el plazo mencionado, se deben valorar los escritos presentados y si procede, se tienen que introducir las modificaciones a la propuesta de directrices del paisaje, que debe ser aprobada por el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

c) La incorporación de las directrices de paisaje al Plan se llevará a cabo en el trámite de informe del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y consultas a los entes locales, del artículo 15 del Decreto 142/2005, de 12 de julio.

Artículo 15. *Revisión de directrices y de Catálogos del paisaje.*

15.1 Las directrices de paisaje se revisarán conjuntamente con la planificación territorial de la que forman parte, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales.

15.2 Los catálogos se revisarán siempre y cuando las transformaciones del paisaje lo hagan conveniente y siempre y cuando, con motivo de la revisión o adaptación de los planes territoriales parciales, deban elaborarse nuevas directrices de paisaje.

15.3 La revisión de los catálogos seguirá el procedimiento establecido en el artículo 12 de este Decreto.

Sección tercera

Instrumentos de colaboración y concertación en materia de paisaje

Artículo 16. *Observatorio del Paisaje. Naturaleza y composición.*

16.1 El Observatorio del Paisaje es una entidad de soporte y colaboración de la Administración en todas las cuestiones relacionadas con la elaboración, la aplicación y la gestión de las políticas de paisaje.

16.2 El Observatorio del paisaje se configura como un consorcio adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y se rige por la Ley 8/2005, 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, este decreto y sus Estatutos.

16.3 La composición del Observatorio del Paisaje comprende una amplia representación de diferentes agentes que actúan sobre el territorio y el paisaje. Lo integran los departamentos de la Generalidad afectados, las entidades municipales, entes locales, los colegios profesionales relacionados con la materia, las universidades catalanas y entidades privadas que realizan actuaciones relacionadas con el territorio y el paisaje.

16.4 Además de sus órganos rectores, el Observatorio del Paisaje debe tener un órgano consultivo y de asesoramiento en el cual participen organismos científicos, académicos y culturales relacionados con las ciencias del territorio y del paisaje y representantes de organizaciones empresariales y económicas, de la sociedad civil y las organizaciones no gubernamentales.

Artículo 17. *Funciones del Observatorio del Paisaje.*

El Observatorio del Paisaje tiene, entre otras, las siguientes funciones:

a) Formular los criterios, principios generales, estrategias y orientaciones que permitan adoptar medidas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje y por la definición de la política de paisaje de Cataluña.

b) Establecer mecanismos de observación de la evolución y transformación del paisaje.

c) Establecer los criterios y la metodología para la elaboración de los Catálogos del paisaje.

d) Elaborar, revisar y actualizar periódicamente los Catálogos del paisaje de Cataluña o, en su caso, coordinar y dirigir estos trabajos de conformidad con lo que se establece en el artículo 12.

e) Elaborar cada cuatro años el informe a que se refiere el apartado 6 del artículo 13 de la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, sobre el estado del paisaje en Cataluña.

f) Realizar estudios y propuestas sobre políticas, normativas, estrategias y planes que tengan incidencia en el paisaje.

g) Realizar campañas de sensibilización social respeto al paisaje, su evolución, sus funciones y su transformación.

h) Difundir estudios y establecer metodologías de trabajo en materia de paisaje.

i) Estimular la colaboración científica y académica en materia de paisaje, así como los intercambios de trabajos y experiencias entre especialistas y expertos de universidades y otras instituciones académicas y culturales.

j) Hacer el seguimiento de iniciativas de ámbito estatal, europeo e internacional en materia de paisaje.

k) Participar en las redes de observatorios de paisaje y entidades parecidas, tanto del resto del Estado, como europeos e internacionales, así como en el seguimiento de iniciativas de investigación y difusión de conocimientos que se adopten a escala estatal, europea o internacional.

Artículo 18. *Cartas del paisaje.*

18.1 Las Cartas del paisaje son los instrumentos de concertación de estrategias entre los agentes públicos y los privados para cumplir actuaciones de protección, gestión y ordenación del paisaje que tengan por objetivo mantener los valores.

18.2 El contenido de las Cartas del paisaje tiene que tener en cuenta lo que establecen los Catálogos del paisaje que inciden en sus ámbitos.

18.3 El contenido de las Cartas del paisaje que se hayan formalizado en ausencia de Catálogos del paisaje hay que tener en cuenta en los Catálogos del paisaje que se elaboren posteriormente.

18.4 Las Cartas del paisaje tienen que tener en cuenta los catálogos del patrimonio cultural, artístico y natural de ámbito municipal en los casos en que estén aprobados.

18.5 La carta del paisaje tiene el siguiente contenido:

a) El diagnóstico de las dinámicas del paisaje.

b) La definición de objetivos de calidad paisajística a conseguir dentro del ámbito territorial que alcanza la carta del paisaje. Estos objetivos tienen que ser coherentes con los objetivos de calidad establecidos para cada una de las unidades de paisaje definidas en los correspondientes Catálogos del paisaje.

c) Elaboración de un programa de gestión en elque se concreten las acciones específicas que tienen que emprender los diversos agentes, y en el cual tiene que quedar garantizada la participación ciudadana.

CAPÍTULO 3

Estudio e informe de impacto e integración paisajística

Artículo 19. *Estudio de impacto e integración paisajística.*

El estudio de impacto e integración paisajística es un documento técnico destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de actuaciones, proyectos de obras o actividades y a exponer los criterios adoptados para su integración.

Artículo 20. *Obligatoriedad.*

20.1 El estudio de impacto e integración paisajística se requiere en los siguientes supuestos:

a) En las actuaciones en que, de acuerdo con la legislación urbanística, es exigible para la aprobación de un proyecto de actuación específica en suelo no urbanizable y para el otorgamiento de licencias urbanísticas para implantar obres o ampliar las existentes, propias de una actividad agrícola, ganadera o rústica en general, cuando superen los umbrales que establezcan el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

b) En otros supuestos en que lo establezca una ley, una disposición de carácter general o un plan territorial o urbanístico.

c) En todos aquellos otros supuestos en que así lo establezca cualquier ley o disposición de carácter general.

20.2 Este estudio tiene que ser informado preceptivamente, de acuerdo con lo que establece el artículo 22.2 de este decreto.

20.3 El promotor o promotora del proyecto es la persona obligada a presentar el estudio de impacto e integración paisajística que tendrá que ser elaborado por persona técnicamente competente.

Artículo 21. *Contenido:.*

21.1 El estudio de impacto e integración paisajística debe tener el siguiente contenido:

21.1.1 La descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.

21.1.2 Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen el proyecto tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.

21.1.3 Los criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.

21.2 El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y las propuestas de integración del proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el cual se inserta la actuación.

Artículo 22. *Informe de impacto e integración paisajística.*

22.1 El Informe de impacto e integración paisajística tiene por objeto evaluar la idoneidad y suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en los estudios a que hacen referencia el artículo 19 y siguientes de este decreto, para integrar en el paisaje las actuaciones, usos, obras o actividades a realizar.

22.2 Corresponde emitir este informe con carácter preceptivo a la dirección general competente en materia de paisaje, excepto cuando la comisión territorial de urbanismo que corresponda deba intervenir en el procedimiento de aprobación de la actuación. En este supuesto, corresponde a la comisión territorial de urbanismo evaluar la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el estudio de impacto e integración paisajística requerido y fijar o indicar las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje.

22.3 El informe preceptivo de la dirección general competente en materia de paisaje será emitido a petición del ayuntamiento o de otras administraciones donde se haya presentado el conjunto de la documentación necesaria para obtener la aprobación de la actuación específica.

22.4 La emisión de este informe se debe hacer en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual, si no ha sido emitido, se seguirán las actuaciones.

CAPÍTULO 4

Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje

Artículo 23. *Fondos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.*

23.1 El Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje, es el instrumento financiero de la Generalidad de Cataluña destinado a las actuaciones de mejoramiento paisajístico que se establecen en los artículos 26 y 27 de este decreto.

23.2 Este Fondo puede dotarse, además de por las aportaciones del Gobierno a través de las aportaciones que los presupuestos de la Generalidad adscriben anualmente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, por las aportaciones de otras administraciones, entidades y empresas.

Artículo 24. *Personas beneficiarias del Fondo.*

24.1 Pueden recibir financiación del Fondo para la protección, la gestión y la ordenación del paisaje los entes públicos, las entidades privadas sin ánimo de lucro legalmente constituidas y las personas físicas y jurídicas de naturaleza privada que tengan entre sus objetivos cumplir actuaciones de mejora paisajística.

24.2 Se pueden presentar propuestas conjuntas por varias personas o entidades de acuerdo con lo que establece el artículo 11.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Artículo 25. *Líneas de actuación.*

Se establecen dos líneas de actuación para ser subvencionadas con cargo al Fondo para la protección, gestión y ordenación del paisaje: la línea general y la línea específica. Las actuaciones que integran cada una de dichas líneas son les que se especifican en los artículos siguientes a este decreto.

Artículo 26. *Línea general.*

La Línea general comprende los proyectos destinados a las actuaciones siguientes:

a) La preservación de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieren intervenciones específicas e integradas.

b) La mejora paisajística de las periferias y de las vías de acceso a las ciudades y las poblaciones, y también la eliminación, la reducción y la ordenación de los elementos, los usos y las actividades que les degradan.

c) El mantenimiento, la mejora y la restauración de los paisajes rurales.

d) La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural y entre los ámbitos terrestre y marino.

e) La integración paisajística de áreas de actividades industriales y comerciales.

f) El fomento de las actuaciones de las administraciones locales y de las entidades privadas en la promoción y la protección del paisaje.

g) Mejora y restauración de los paisajes urbanos que así lo requieran.

h) La adquisición de suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.

i) La valorización del paisaje como recurso turístico.

Artículo 27. *Líneas específicas.*

Las Líneas específicas, comprenden los proyectos destinados a realizar las actuaciones en las diversas categorías de suelo no urbanizable del sistema costero y con las finalidades que se enumeran a continuación:

a) La construcción y mantenimiento de caminos de ronda.

b) La construcción y mantenimiento de accesos públicos para peatones y medios no motorizados en la zona de dominio público maritimo-terrestre.

c) Adquisiciones destinadas a incrementar el patrimonio público de suelo siempre y cuando formen parte de una actuación para intervenciones paisajísticas en suelo no urbanizable del sistema costero.

d) La reconstrucción de terrazas, márgenes y otros elementos construidos.

e) La mejora de la cubierta vegetal.

f) El derribo de instalaciones o edificaciones obsoletas o ilegales.

g) La adaptación paisajística de accesos, instalaciones o edificaciones.

Artículo 28. *Cuantía de la subvención.*

El importe máximo de la subvención y el límite cuantitativo se fijará en la convocatoria anual, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 29. *Compatibilidad de las ayudas.*

29.1 La percepción de las subvenciones concedidas es compatible con la percepción de las subvenciones procedentes de otras fuentes, públicas o privadas, siempre y cuando no se supere el coste total del proyecto.

29.2 En este supuesto se reducirá la cuantía de la subvención para no superar el coste mencionado.

Artículo 30. *Convocatoria.*

En función de las disponibilidades presupuestarias y por resolución del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, anualmente se publicarán en el DOGC las convocatorias con las bases por las que se tienen que regir y que tienen que indicar, como mínimo, el modelo de solicitud, el plazo de presentación, los criterios de evaluación de los proyectos, la aplicación presupuestaria a la que se tiene que imputar, la cuantía máxima destinada, el plazo de ejecución de las actuaciones, la forma de pago y justificación y las obligaciones de las personas beneficiarias.

Artículo 31.

31.1 Documentación de los proyectos susceptibles de recibir financiación

El proyecto se tiene que dirigir a la Dirección General de Arquitectura y Paisaje, por triplicado y, como mínimo, tiene que contener:

Memoria explicativa de las actuaciones objeto de la subvención.

Presupuesto total de las actuaciones detallado por unidades de obra y, en el caso de adquisición de terrenos, las referencias catastrales.

Información gráfica y, si procede, proyecto técnico.

La financiación prevista.

El calendario de desarrollo de las actuaciones.

31.2 Los entes locales pueden solicitar la asistencia técnica de la Administración de la Generalidad para la elaboración de los proyectos a presentar.

Artículo 32. *Tramitación.*

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, a través de la Dirección General de Arquitectura y Paisaje, es el encargado de instruir e impulsar el procedimiento de concesión de ayudas. También corresponde a esta Dirección General, a través de la Subdirección de Paisaje y Acción Territorial la gestión y el seguimiento de las ayudas.

Artículo 33. *Procedimiento de concesión.*

33.1 El procedimiento para la concesión de la financiación se tramitará bajo el régimen de concurrencia competitiva.

33.2 Corresponde a la comisión, cuya creación y la composición debe fijarse en las convocatorias anuales, el análisis de las solicitudes, de la documentación y de los proyectos presentados y formular la propuesta de resolución correspondiente, la cual tiene que indicar qué proyectos pueden ser financiados por el fondo y la cuantía que cada caso propone.

33.3 La propuesta de resolución será elevada por la comisión al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas a quien corresponde la resolución sobre la otorgación o denegación de la financiación.

Los plazos para adoptar la propuesta y la resolución se fijarán en la convocatoria.

El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede revisar la financiación otorgada y modificar la resolución de concesión en el caso de alteración de las condiciones o de la obtención concurrente de otras ayudas, de acuerdo con lo que señala el artículo 35.

Artículo 34. *Ejecución de las actuaciones financiadas.*

34.1 Corresponde a los entes o a las personas solicitantes de las ayudas la realización de las actuaciones.

34.2 Es obligación de las personas beneficiarias de las subvenciones ejecutar las actuaciones con estricto cumplimiento de lo que prevé la legislación urbanística, ambiental y el resto que en cada caso resulte de aplicación.

Artículo 35. *Revocación.*

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 100 del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, puede revocar las ayudas cuando se incurra en alguna de las causas que prevén el artículo 99 del texto refundido citado, y el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Artículo 36. *Régimen jurídico.*

El Fondo regulado en este decreto se rige, además de lo establecido en este capítulo, por los preceptos del título IX del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña y los preceptos básicos de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Disposiciones adicionales.

Primera. *Creación o ampliación de líneas de actuación.*

Se faculta al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas para crear, en el marco que se define en el artículo 8 de la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, nuevas líneas de actuaciones específicas para ser financiadas con cargo al Fondo, así como para ampliar mediante las convocatorias anuales las líneas a que se refieren los artículos 26 y 27 de este decreto.

Segunda.

La Administración velará para que las bases cartográficas y la información georeferenciada necesaria para la elaboración de los instrumentos previstos en este decreto sea accesible en los términos establecidos en la Ley 16/2005, de 27 de diciembre, de la información geográfica y del Instituto Cartográfico de Cataluña.

Tercera. *El Consorcio Observatorio del Paisaje.*

3.1 El Consorcio Observatorio del Paisaje se rige por los Estatutos aprobados por acuerdo del Gobierno de la Generalidad de 30 de noviembre de 2004.

3.2 El Observatorio del Paisaje, si procede, debe adaptar sus Estatutos a los establecido en este decreto en un plazo de seis meses desde la entrada en vigor.

Disposición transitoria.

Única. *Incorporación de las directrices de paisaje en los planes aprobados.*

Las directrices del paisaje que se tengan que incorporar al planeamiento territorial aprobado definitivamente se tienen que tramitar y aprobar siguiendo el mismo procedimiento establecido en el artículo 17 del Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales.

§ 16

Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5384, de 21 de mayo de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2009-90092

Las actuaciones urbanísticas, tanto las ejecutadas por el sistema de reparcelación como las llevadas a cabo por el sistema de expropiación, pueden afectar especialmente, y más allá de los bienes y derechos indemnizables económicamente, el derecho a la vivienda de las personas que viven y destinan a residencia habitual y permanente las viviendas afectadas por la actuación.

Por este motivo, históricamente la normativa urbanística y la de expropiación forzosa han reconocido a los ocupantes legales de viviendas afectadas por actuaciones urbanísticas, que constituyen su residencia habitual, el llamado derecho de realojamiento como un derecho independiente a la indemnización que les pudiera corresponder por sus derechos o bienes afectados. Este derecho garantiza a la persona afectada el acceso a una nueva vivienda dentro del mismo ámbito de actuación, salvo aquellos supuestos en que no sea posible; en este caso rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

Hasta este momento, la normativa existente, por su carácter urbanístico, no ha regulado las condiciones específicas de acceso de las personas afectadas ni las características de las nuevas viviendas de sustitución que habitualmente se corresponden a cualquiera de las tipologías existentes de viviendas con protección oficial.

El sistema actual presenta disfunciones importantes al exigir el cumplimiento de los requisitos subjetivos para acceder a las viviendas con protección oficial a aquellas personas que, con independencia de sus circunstancias personales y en su condición de titulares del derecho de realojamiento, tienen derecho a una vivienda de sustitución.

Por otra parte, el realojamiento en cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial existentes, por la evolución propia del mercado libre de la vivienda y la diferencia de valor con los actuales módulos protegidos, supone en la práctica que, en muchos supuestos, la vivienda nueva que se entrega a la persona titular del derecho de realojamiento, propietario de la vivienda afectada, tenga un valor inferior al precio de mercado de la vivienda antigua. También se considera excesiva la aplicación estricta que actualmente se realiza del régimen jurídico y del plazo de vigencia de la calificación propios de las viviendas con protección oficial en actuaciones de realojamiento de personas que inicialmente eran propietarias de una vivienda libre o protegida con un plazo de vigencia de la calificación a punto de agotarse.

Por otra parte, con carácter general, tampoco se puede plantear el realojamiento de personas afectadas por actuaciones urbanísticas en una vivienda de sustitución no sometida a ningún régimen de protección, ya que la diferencia de valor que tendría que pagar la persona titular del derecho de realojamiento por la nueva vivienda a precio de mercado puede ser muy elevado y, en sentido contrario, aplicar los módulos correspondientes a las tipologías de viviendas protegidas para determinar el precio de la vivienda de sustitución y no calificarlo implicaría un enriquecimiento injusto de los particulares.

Por lo tanto, este Decreto, de acuerdo con el artículo 78.12 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, tiene como objetivo principal establecer las condiciones básicas de acceso y el régimen jurídico de las viviendas de sustitución destinados a hacer efectivo el derecho de realojamiento, para adecuarse más a la realidad de este tipo de acceso a una vivienda con protección oficial específico para las personas que, por el solo hecho de residir en una vivienda situada en un ámbito de actuación urbanística, se ven obligados, previos los trámites legales pertinentes, a desocupar el inmueble afectado.

El Decreto también incorpora la modificación de la regulación urbanística del derecho de realojamiento que contiene el artículo 128 del Reglamento de la Ley de urbanismo, por una parte, para guardar coherencia con el régimen jurídico que se establece para las viviendas de sustitución y, de la otra, para introducir algunas modificaciones en la regulación actual para precisarla y modificarla en algunos aspectos, a partir de la experiencia alcanzada en su aplicación práctica. Todo ello dentro del marco legal vigente constituido por los artículos 103.7 y 114 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, y el artículo 16.1.e) y la disposición adicional undécima del Texto refundido de la Ley de suelo estatal, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El primer capítulo del Decreto, de disposiciones generales, determina su objeto y las definiciones de la terminología específica utilizada.

El segundo capítulo incorpora la modificación de los artículos 128 y 219 del Reglamento de la Ley de urbanismo e introduce en este Reglamento un capítulo V en el título quinto referido todo él específicamente al derecho de realojamiento.

El tercer capítulo se estructura en cuatro secciones. La primera sección establece las determinaciones generales de viviendas de sustitución.

La sección segunda crea la nueva tipología de vivienda para afectados urbanísticos, determina su destino, el régimen jurídico específico de estas viviendas, cómo se calculan los precios de venta y las rentas de alquiler según las zonas geográficas, las condiciones físicas específicas y su calificación.

La sección tercera establece el régimen jurídico de las viviendas de sustitución calificadas como viviendas con protección oficial de otras tipologías diferentes a la de nueva creación y regula el periodo de sujeción al régimen de protección, la transmisión de las viviendas de sustitución y los derechos de opción y de retracto.

La sección cuarta regula las condiciones económicas del realojamiento, las cantidades máximas que tendrá que pagar a la persona titular del derecho de realojamiento que sea propietario de la vivienda afectada, cantidades que se determinan en función de la mayor superficie de la vivienda de sustitución y de la concurrencia de otros titulares de derechos sobre la finca afectada, aplicando el módulo de las viviendas con protección oficial de régimen general.

Finalmente, la disposición adicional establece los precios máximos de venta de las viviendas para afectados urbanísticos según las zonas geográficas, y las disposiciones transitorias regulan la aplicación del presente Decreto, como marco más beneficioso que el anterior, en instrumentos de gestión urbanística aprobados con anterioridad a su entrada en vigor en casos de acuerdo entre el obligado al realojamiento y el afectado titular del derecho de realojamiento, así como la posibilidad de aplicar los nuevos plazos de calificación en viviendas de sustitución ya adjudicadas, en virtud de operaciones ejecutadas de acuerdo con la anterior normativa, y cuando los titulares del derecho de realojamiento o sus herederos así lo soliciten, previa constitución de un derecho de opción y retracto.

La disposición transitoria tercera es de especial importancia ya que permite, en actuaciones llevadas a cabo por diferentes administraciones públicas en barrios afectados por patologías estructurales y en supuestos de mutuo acuerdo, mantener el realojamiento en

viviendas de promoción pública, situación que posibilita al afectado con pocos ingresos a adquirir a precio de promoción pública la vivienda de sustitución, y a actualizar el régimen jurídico de este tipo de vivienda en cuanto al plazo de vigencia de la calificación y el precio de venta en segundas y ulteriores transmisiones. Estos cambios en el régimen jurídico se establecen a los efectos de evitar la aparición de situaciones de marginalidad y fraude en segundas y ulteriores transmisiones de estas viviendas derivadas de un límite muy bajo de ingresos para los terceros adquirentes y de un precio máximo de venta muy bajo en relación al mercado. A los efectos de garantizar el equilibrio social en estos barrios, se establece un tanteo y retracto indefinido a favor de la Administración para la primera transmisión onerosa en terceros tanto de las viviendas de sustitución como de las viviendas recuperadas por la Administración durante el plazo de vigencia de la calificación.

El texto se ha sometido a la valoración preceptiva del Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña, el cual ha emitido el Dictamen 18.2008.

Por todo ello, de acuerdo con el dictamen de la Comisión jurídico-asesora, y a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y del consejero de Política Territorial y Obras Públicas, y de acuerdo con el Gobierno

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este Decreto es desarrollar y actualizar la regulación del derecho de realojamiento de las personas afectadas por actuaciones urbanísticas y, con este objetivo, por una parte se modifican los artículos que regulan el derecho de realojamiento del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y, por otra parte, se establece un régimen jurídico propio para las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento en estos casos.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de este Decreto, se entiende por:

a) Derecho de realojamiento: es el derecho que, en la ejecución del planeamiento urbanístico, se reconoce a las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual a ser realojadas en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley y el Reglamento de urbanismo y la normativa de vivienda.

b) Residencia habitual: es la que consta como domicilio de la persona que ocupa la vivienda afectada en el padrón municipal y que se ocupa efectivamente más de seis meses al año.

c) Vivienda afectada: la vivienda que se tiene que derribar como consecuencia de una actuación urbanística y que constituía la residencia habitual de la persona titular del derecho de realojamiento.

d) Vivienda de sustitución: la vivienda destinada al realojamiento de las personas afectadas por actuaciones urbanísticas que tienen reconocido el derecho de realojamiento.

e) Vivienda de realojamiento transitorio: la vivienda destinada al alojamiento de la persona titular del derecho de realojamiento hasta que se entregue la vivienda de sustitución.

f) Vivienda para afectados urbanísticos (HAUS): es una nueva tipología de vivienda con protección oficial cuyas características se regulan en la sección segunda del capítulo 3.

g) Titular del derecho de realojamiento: es la persona que reside de forma habitual en una vivienda afectada por una actuación urbanística y reúne los requisitos establecidos en la legislación urbanística para tener derecho de realojamiento en una vivienda de sustitución.

h) Sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento: es aquél que, de acuerdo con la normativa urbanística, tiene que procurar la vivienda de sustitución y, en su

caso, la vivienda de realojamiento transitorio a la persona titular del derecho de realojamiento.

i) Actuación urbanística que da derecho al realojamiento: es cualquiera que en ejecución del planeamiento requiera el derribo de las viviendas afectadas y su sustitución.

j) Primera transmisión de las viviendas de sustitución: es la adjudicación que realiza el sujeto obligado al realojamiento a favor de la persona titular de este derecho.

k) Segunda transmisión de la vivienda de sustitución: es la que realiza la persona titular del derecho de realojamiento a favor de una tercera persona. Esta transmisión puede ser por causa de muerte o entre vivos, a título oneroso o gratuito.

CAPÍTULO 2

Modificaciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio

Artículo 3. *Modificaciones del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

Uno. Se modifica el artículo 128 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, que queda redactado en los términos siguientes:

«Artículo 128. *Derecho de realojamiento.*

En la ejecución del planeamiento urbanístico, tanto si se actúa para un sistema de actuación como en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual tienen derecho a ser realojado en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley de urbanismo, la legislación aplicable en materia de suelo y el capítulo V del título quinto de este Reglamento.»

Dos. Se modifica el artículo 219 y se añaden 17 artículos más que pasan a constituir el capítulo V del título quinto del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, con el contenido siguiente:

«CAPÍTULO V

Derecho de realojamiento

Sección primera. Contenido del derecho de realojamiento

Artículo 219. *Requisitos para el ejercicio del derecho de realojamiento.*

219.1 En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tienen derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se puede llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada consta como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.

c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general. En los sectores de planeamiento derivado así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual

del planeamiento general o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del plan director urbanístico.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general. En los sectores de planeamiento derivado, así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general, o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del Plan director urbanístico.

e) Que en la ejecución del planeamiento para el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias, en el proyecto de reparcelación, de aprovechamiento urbanístico, o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad residencial en régimen libre sin urbanizar superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación en materia de vivienda de protección pública.

219.2 A fin de que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras no se hace efectivo el realojamiento.

Artículo 219 bis. *Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 219 corresponde:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, si es necesario, al concesionario de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso de que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 219 ter. *Naturaleza del derecho de realojamiento.*

El derecho de realojamiento tiene el carácter de derecho personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada y no es transmisible entre vivos ni por causa de muerte.

Artículo 219 quater. *Obligaciones de los sujetos que tienen que hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

219 quater.1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento hace falta ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

219 quater.2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo por no disponer de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente

económico, mientras no se haga efectivo el realojamiento definitivo. El alojamiento transitorio se tiene que realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuado a las necesidades del titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento tiene que satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

219 quater.3. El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, con carácter general, está obligado a materializar el realojamiento de la persona afectada por una actuación urbanística en una vivienda con protección oficial de la tipología específica que, por los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda. Esta tipología es computable a los efectos de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la Ley de urbanismo.

219 quater.4 El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento en supuestos de mutuo acuerdo se puede materializar el realojamiento del afectado:

a) En una vivienda con protección oficial de cualquiera de las otras tipologías de vivienda con protección oficial. En este supuesto, las viviendas pueden formar parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la legislación urbanística.

b) En una vivienda libre, siempre y cuando la valoración de la vivienda afectada supere el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución aplicando el módulo correspondiente a la tipología específica que, para los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda.

Artículo 219 quinquies. *Condiciones de la vivienda de sustitución.*

Las viviendas de sustitución tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Tienen que tener la superficie adecuada a las necesidades de los titulares del derecho de realojamiento, dentro de los límites de superficie propios de la legislación sobre viviendas de protección pública.

b) Pueden ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

c) Tienen que encontrarse en el mismo ámbito de actuación, a menos que no sea posible en razón de las tipologías edificatorias o de los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas debidamente justificadas. En estos casos, rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

Artículo 219 sexies. *Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

219 sexies.1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se produce en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y demás condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

«219 sexies.2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se produce por el mismo título, a menos que sobre la finca concurran otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarios de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tiene la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

219 sexies.3 Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se

produce en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que queda de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A los efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tiene en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

219 sexies.4 Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 219 septies. *Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes.*

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, si es necesario, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia en que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, previo acuerdo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en lo que se hace efectivo el derecho de realojamiento.

Sección segunda. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de reparcelación

Artículo 219 octies. *Constancia en el proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial tiene que contener las condiciones y características del derecho de realojamiento y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 nonies. *Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes.*

219 nonies.1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación tiene que ser notificada a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándolas un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública a los efectos, que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnen los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojamiento o a renunciar a su ejercicio.

219 nonies.2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en el que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe dar noticia de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.c).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones y características del derecho de realojamiento.

Artículo 219 decies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

Se considerará que el titular renuncia a su derecho de realojamiento tanto si lo hace de forma expresa, como si dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior no solicita el reconocimiento de este derecho. En este caso, las personas ocupantes tienen derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan de acuerdo con la Ley de urbanismo y este Reglamento.

Artículo 219 undecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento y las condiciones y características en qué se hace efectivo este derecho.

3. El acuerdo de aprobación definitiva tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

Artículo 219 duodecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se tiene que poner a disposición de los titulares del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. El titular del derecho de realojamiento tiene el plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el obligado le ponga a disposición, transcurrido el cual tiene que entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección tercera. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 219 terdecies. *Constancia en la relación de bienes y derechos.*

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial. Si se sigue el procedimiento individualizado previsto a la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o a la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante tiene que hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 quaterdecies. *Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos.*

219 quaterdecies.1 La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se tiene que notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública a los efectos, que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnan los requisitos necesarios, procedan expresamente a solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o a renunciar.

219 quaterdecies.2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en lo que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe enunciar los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.d).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.

Artículo 219 quindecies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continúa las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 sexdecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

219 sexdecies.1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

219 sexdecies.2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y tiene que indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en qué se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no opera en los supuestos de causa justificada, ni en aquellos casos en que hay un alojamiento transitorio en otra vivienda mientras no se haga efectivo el realojamiento.

219 sexdecies.3 El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

219 sexdecies.4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, puede reconocer el derecho de realojamiento a aquellas personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.

219 sexdecies.5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si el afectado deja de ocupar, durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio, puede declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 septendecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

El sujeto obligado al realojamiento tiene que poner a disposición del titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.»

CAPÍTULO 3

Régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento

Sección primera. Determinaciones generales de las viviendas de sustitución

Artículo 4. *Tipologías de viviendas de sustitución.*

4.1 Las tipologías de las viviendas de sustitución son las siguientes:

a) Vivienda para afectados urbanísticos (HAUS).
b) Vivienda con protección oficial de cualquiera de las otras tipologías que prevé la normativa vigente.
c) Vivienda libre.

4.2 Las tipologías b) y c) sólo pueden servir para hacer efectivo el derecho de realojamiento en supuestos de mutuo acuerdo entre el sujeto obligado y la persona titular del derecho.

Sección segunda. La vivienda para afectados urbanísticos

Artículo 5. *Definición y características de la vivienda para afectados urbanísticos.*

5.1 Se crea una tipología de vivienda con protección oficial, denominada vivienda para afectados urbanísticos (HAUS). Sólo se pueden calificar con esta tipología las viviendas que, en primera transmisión, se destinen a hacer efectivo el derecho de realojamiento, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Ley de urbanismo. Esta tipología se integra en el Plan para el derecho a la vivienda vigente.

5.2 Las viviendas calificadas en esta tipología computan a los efectos de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la misma Ley.

5.3 En primera transmisión, únicamente pueden acceder a las viviendas para afectados urbanísticos las personas titulares del derecho de realojamiento.

5.4 Las viviendas para afectados urbanísticos se pueden destinar a venta o a alquiler y pueden ser viviendas de nueva construcción o viviendas usadas.

5.5 La superficie máxima de la vivienda para afectados urbanísticos es de 90 metros cuadrados de superficie útil. En el supuesto de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, se puede incrementar la superficie útil hasta 108 metros cuadrados, y puede llegar a un máximo de 120 metros cuadrados cuando se destinen a familias numerosas. Estas viviendas no tienen vinculados espacios anexos.

5.6 La vivienda para afectados urbanísticos tiene que ser calificada como vivienda con protección oficial por los servicios competentes en la materia.

5.7 A todos los efectos previstos, se tiene que hacer constar en las escrituras de compraventa de estas viviendas la calificación urbanística del suelo donde está construida la promoción y si forma parte de alguna de las reservas mínimas que establece la Ley de urbanismo. En la primera transmisión que efectúe el obligado al realojamiento, tendrá que hacer constar mediante certificado, y a los efectos de lo que se establece en el artículo 7.2, el título que ostentaba la persona titular del derecho de realojamiento sobre la vivienda afectada y si la transmisión de ésta es de mutuo acuerdo.

Artículo 6. *Régimen jurídico de la vivienda para afectados urbanísticos.*

6.1 El régimen jurídico aplicable a las viviendas para afectados urbanísticos es lo que establece este Decreto, sin perjuicio de lo que establece el artículo 17.3 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda y, en todo lo no previsto, se aplica la normativa que regula el régimen jurídico común de las viviendas con protección oficial establecida en el artículo 78 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda.

6.2 El plazo de calificación de las viviendas para afectados urbanísticos que no formen parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial que establece la Ley de urbanismo, es de treinta años.

En el supuesto de las viviendas de sustitución usadas que anteriormente estuvieran calificadas en cualquier régimen de vivienda protegida y que no formen parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la Ley de urbanismo, en caso de realojamiento en régimen de compraventa, podrán calificarse como vivienda para afectados urbanísticos, por un periodo también de treinta años.

6.3 El plazo de calificación de las viviendas para afectados urbanísticos que formen parte de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la misma Ley, es el que establece el artículo 79 de la Ley del derecho a la vivienda.

6.4 Las viviendas para afectados urbanísticos se pueden recalificar en los términos y supuestos que prevé este Decreto.

6.5 En la primera transmisión de las viviendas para afectados urbanísticos que realiza el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, no se aplican los procedimientos de adjudicación de viviendas con protección oficial. Sólo requiere que la persona adjudicataria tenga reconocido el derecho de realojamiento y no se exige que reúna los requisitos generales de acceso a las viviendas con protección oficial.

6.6 La formalización de la escritura pública correspondiente a la primera transmisión de la vivienda para afectados urbanísticos, en el supuesto de que la vivienda afectada tuviera una única persona titular, podrá realizarse a favor conjuntamente de la persona titular del derecho de realojamiento y de su cónyuge o pareja estable, previa solicitud de los dos interesados y sin perjuicio de la liquidación tributaria que corresponda por la operación.

6.7 En las transmisiones que lleven causa de la persona titular del derecho de realojamiento a título gratuito entre familiares de primer grado de parentesco y en las transmisiones por causa de muerte, el adquirente no tiene que cumplir con los requisitos para ser beneficiario de una vivienda protegida.

6.8 Las restantes transmisiones de las viviendas para afectados urbanísticos que realice la persona titular del derecho de realojamiento a favor de terceros y las posteriores transmisiones que realicen los sucesivos adquirentes quedan sometidas a los derechos de adquisición preferente que prevén los artículos 87 a 91, ambos incluidos, de la Ley del derecho a la vivienda. La Administración de la Generalidad de Cataluña, en función de las determinaciones que establezca el correspondiente instrumento de gestión urbanística, puede ejercer los derechos de adquisición en beneficio propio, del municipio, del promotor público obligado al realojamiento o de las otras personas e instituciones previstas en el artículo 87.3 de la Ley del derecho a la vivienda.

6.9 En caso de que la Administración no ejerza los derechos de adquisición preferente descritos y no se trate de una transmisión de las amparadas por el artículo 7.2, la selección de los adjudicatarios se tiene que realizar en las condiciones previstas con carácter general para la selección de adjudicatarios de viviendas con protección oficial. En este caso, si se adjudica a una persona no titular del derecho de realojamiento, la vivienda se tiene que recalificar en alguna de las tipologías de viviendas con protección oficial. La recalificación se tiene que efectuar en función del precio de venta que corresponda aplicar a la transmisión.

6.10 En caso de que la Administración no ejerza los derechos de adquisición preferente descritos y que el precio de venta sea libre de acuerdo con el previsto en el artículo 7.2, el nuevo adquirente no tiene que reunir los requisitos subjetivos de acceso del resto de viviendas con protección. En este caso, la vivienda mantendrá su calificación original y, a excepción de las previsiones de este artículo en relación con la adjudicación y transmisión de la vivienda, se aplicará el régimen jurídico común establecido en la Ley del derecho a la vivienda.

Artículo 7. *Determinación del precio de la vivienda para afectados urbanísticos.*

7.1 El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas para afectados urbanísticos es el vigente para esta tipología y zona geográfica, el año en que se

produzca la transmisión, excepto en supuestos de mutuo acuerdo en la adquisición de la vivienda afectada.

7.2 En el supuesto de mutuo acuerdo entre el obligado al realojamiento y los titulares del derecho de realojamiento, y cuando el realojamiento sea en régimen de compraventa, el precio de venta para segundas y posteriores transmisiones de las viviendas para afectados urbanísticos será libre.

A partir del decimoquinto año desde la fecha de calificación definitiva cuando la persona titular del derecho de realojamiento fuera propietaria de la vivienda afectada.

A partir del trigésimo año desde la fecha de calificación definitiva cuando el ocupante legal de la vivienda afectada fuera titular de otros derechos reales o personales y el realojamiento se realice en régimen de compraventa.

7.3 El precio de la primera transmisión de la vivienda para afectados urbanísticos a favor de la persona titular del derecho de realojamiento se determinará de acuerdo con las condiciones económicas previstas en la sección cuarta de este capítulo.

7.4 El precio de venta de segundas transmisiones de las viviendas para afectados urbanísticos a terceras personas se determinará aplicando al precio de venta de la vivienda de sustitución que conste en la escritura de primera transmisión a favor de la persona titular del derecho de realojamiento las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo entre el año de la primera transmisión y el de la segunda. Esta previsión no se aplica cuando de esta fórmula resulte un precio de venta que supere el módulo de venta aplicable según la tipología de la vivienda ni cuando el precio de venta sea libre.

Si el precio de venta resultante es inferior al del módulo aplicable de acuerdo con su tipología, los servicios competentes en la materia tienen que recalificar la vivienda en la tipología que corresponda al precio de venta efectivamente pagado por la persona adquirente.

Artículo 8. *Renta máxima de la vivienda para afectados urbanísticos de alquiler.*

8.1 La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas para afectados urbanísticos de alquiler será equivalente a un 3% del precio máximo de venta.

8.2 La renta inicial aplicada se actualiza anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo.

8.3 El arrendador puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario o arrendataria y sean satisfechos por el arrendador, así como el resto de repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Sección tercera. Las viviendas de sustitución diferentes de las viviendas para afectados urbanísticos

Artículo 9. *Régimen jurídico de las viviendas de sustitución calificadas como viviendas con protección oficial de otras tipologías.*

9.1 Las viviendas con protección oficial de otras tipologías que no sean la creada en la sección segunda que se destinen a viviendas de sustitución se tienen que calificar especificando este destino.

9.2 Las viviendas de sustitución de otras tipologías se pueden destinar a venta o a alquiler, pueden ser viviendas de nueva promoción o viviendas usadas y no tienen vinculados espacios anexos.

9.3 A todos los efectos previstos, se tiene que hacer constar en las escrituras de compraventa de estas viviendas la calificación urbanística del suelo donde está construida la promoción y si forma parte de alguna de las reservas mínimas que establece la Ley de urbanismo. También se tiene que hacer constar mediante certificado del obligado al realojamiento y a los efectos de lo que se establece en el artículo 10.2 el título que ostentaba la persona titular del derecho de realojamiento sobre la vivienda afectada y si la transmisión de éste es de mutuo acuerdo.

9.4 Las viviendas de sustitución de otras tipologías que no formen parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la Ley de urbanismo, se califican, con carácter general, como viviendas con protección oficial durante los mismos plazos establecidos en el artículo 6.2, apartados a), b) y c).

9.5 Las viviendas de sustitución de otras tipologías que formen parte de las reservas mínimas destinadas a viviendas con protección oficial que establece la Ley de urbanismo se sujetan al plazo de calificación que legalmente les corresponda, de acuerdo con lo que establece el artículo 79 de la Ley del derecho a la vivienda.

9.6 La calificación de una vivienda de sustitución de otras tipologías se puede dejar sin efecto o modificar en los supuestos de recalificación previstos.

9.7 La primera adjudicación y transmisión de viviendas de sustitución tiene que ser a favor de personas titulares del derecho de realojamiento. Las previsiones del artículo 95.8 de la Ley del derecho a la vivienda se aplican con las modulaciones siguientes:

a) Cuando se trate de viviendas con protección oficial que no formen parte de las reservas mínimas del 20% destinado a viviendas con protección oficial de régimen especial y general del sector que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo sólo se exige que el adjudicatario tenga reconocido el derecho de realojamiento y no hace falta que reúna los requisitos de acceso al resto de viviendas con protección oficial.

b) Cuando se trate de viviendas con protección oficial que formen parte de las reservas mínimas del 20% destinado a viviendas con protección oficial de régimen especial y general del sector que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo, tiene que reunir los requisitos subjetivos para acceder a una vivienda con protección oficial de la tipología a que corresponda a la vivienda de sustitución.

9.8 Las viviendas de sustitución de otras tipologías, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, tienen el mismo régimen de transmisión y de derechos de adquisición preferente establecidos en los apartados 5 a 10 del artículo 6. En el supuesto previsto en el artículo 6.10 no se tiene que recalificar la vivienda sino que se tiene que modificar la calificación original eliminando la referencia al hecho de que se trata de una vivienda de sustitución.

Artículo 10. *Precio máximo de las viviendas de sustitución calificadas como viviendas con protección oficial de otras tipologías.*

10.1 Mientras se mantenga vigente su calificación, el precio máximo de venta y la renta máxima por metro cuadrado de superficie útil son los vigentes de acuerdo con su tipología y zona geográfica, el año en que se produzca la transmisión, excepto en supuestos de mutuo acuerdo en la adquisición de la vivienda afectada.

10.2 En el supuesto de que se haya llegado a un mutuo acuerdo en la valoración de la vivienda afectada y el realojamiento sea en régimen de compraventa, el precio de venta para segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de sustitución de otras tipologías, que no formen parte de la reserva, mínima del 20% destinada a viviendas con protección oficial de régimen especial y general que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo, es libre:

A partir del decimoquinto año desde la fecha de calificación definitiva cuando la persona titular del derecho de realojamiento fuera propietaria de la vivienda afectada.

A partir del trigésimo año desde la fecha de calificación definitiva cuando el ocupante legal de la vivienda afectada fuera titular de otros derechos reales o personales y el realojamiento se realiza en régimen de compraventa.

10.3 El precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución de otras tipologías a favor de la persona titular del derecho de realojamiento se determina de acuerdo con las condiciones económicas del realojamiento.

10.4 El precio de venta de segundas transmisiones de las viviendas de sustitución de cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial a terceras personas se determinará aplicando al precio de venta de la vivienda de sustitución que conste en la escritura de primera transmisión a favor de la persona titular del derecho de realojamiento las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al

consumo entre el año de la primera transmisión y el de la segunda. Esta previsión no se aplica cuando de esta fórmula resulte un precio de venta que supere el módulo de venta aplicable según la tipología de la vivienda ni cuando el precio de venta sea libre.

Si el precio de venta resultante es inferior al del módulo aplicable de acuerdo con su tipología, los servicios competentes en razón de la materia tienen que recalificar la vivienda en la tipología que corresponda al precio de venta efectivamente pagado por la persona adquirente.

Sección cuarta. Condiciones económicas del realojamiento

Artículo 11. *Supuesto de propietarios ocupantes titulares del derecho a realojamiento de las viviendas afectadas.*

11.1 El precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución, de cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial, se determina sumando los dos conceptos siguientes:

a) El valor de tasación de la vivienda afectada. En el sistema de expropiación, se entiende por valor de tasación el valor acordado entre la administración actuante o el beneficiario de la expropiación y el expropiado en cualquier tipo de procedimiento o, en caso de que no exista mutuo acuerdo, el fijado en la hoja de aprecio de la Administración, en los procedimientos de tasación conjunta y de urgencia, y el fijado por el Jurado de Expropiación de Cataluña, en el procedimiento ordinario, y el valor que conste en el proyecto de reparcelación en este sistema. El sujeto obligado al realojamiento, previo acuerdo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta de esta parte del precio de la vivienda de sustitución.

b) El valor de la mayor superficie que tenga la vivienda de sustitución respecto de la vivienda afectada, en caso de que exista esta diferencia.

Esta mayor superficie se valora aplicando el módulo de las viviendas con protección oficial de régimen general correspondiente a la zona geográfica donde esté ubicada la vivienda, con un máximo de 30 m² útiles.

11.2 Si la valoración de los derechos expropiados o aportados de los titulares del derecho de realojamiento excediera del valor de la vivienda de sustitución que se le adjudique se tiene que proceder por parte del obligado al realojamiento al pago o a la consignación de la diferencia de valor.

Artículo 12. *Supuesto de propietarios ocupantes titulares del derecho de realojamiento cuando concurran otras cotitularidades o derechos reales que graven la vivienda afectada.*

12.1 Las personas cotitulares y titulares de derechos reales que convivan en la vivienda afectada y que sean titulares del derecho de realojamiento tienen derecho a reproducir en la vivienda de sustitución la situación jurídica y de ocupación de origen. El precio de venta de la vivienda de sustitución se determina de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1.

No obstante, si uno de los titulares del derecho de realojamiento renuncia a su ejercicio, se aplica lo que prevé el artículo 12.2.

12.2 En el supuesto de que concurran personas cotitulares o titulares de derechos reales que no ocupen la vivienda afectada, el propietario ocupante con derecho de realojamiento tiene una doble opción:

a) Acceder al realojamiento en régimen de propiedad. En este supuesto, el precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución se establece de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1. Para determinar este precio, el valor de tasación de la vivienda afectada tiene que incluir la valoración de los derechos del ocupante y de cualquier otro derecho sobre la finca que sea objeto de indemnización. La persona titular del derecho de realojamiento tiene que satisfacer al obligado al realojamiento el importe correspondiente al diferencial entre la valoración de su derecho y el precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución.

b) Acceder al realojamiento en régimen de alquiler. En este caso, la renta que se aplica es, por metro cuadrado de superficie útil, la correspondiente a las viviendas con protección

oficial de la tipología de alquiler de 25 años correspondiendo a la zona geográfica donde esté ubicada la vivienda de sustitución. Este contrato de alquiler tiene que tener una duración superior a cinco años y queda sometido a prórroga anual obligatoria mientras la persona titular del derecho de realojamiento ocupe el inmueble como residencia habitual. En consideración a la duración del contrato de alquiler se puede excluir la subrogación de acuerdo con el artículo 16.4 de la Ley de arrendamientos urbanos.

Artículo 13. *Supuesto de personas titulares de un derecho de arrendamiento o de otro derecho de disfrute.*

Las personas titulares del derecho de realojamiento que sean arrendatarias o titulares de otro derecho de disfrute sobre la vivienda afectada tienen derecho acceder a la vivienda de sustitución en régimen de alquiler con una duración coincidente con el plazo que queda de vigencia de su título originario y con una renta anual que se determina a partir de la suma de los siguientes conceptos:

a) La misma renta que ya venían satisfaciendo por la vivienda afectada.

b) La renta correspondiente a la mayor superficie que tenga la vivienda de sustitución respecto de la vivienda afectada, en caso de que exista esta diferencia. La renta correspondiente a esta mayor superficie se determina aplicando la renta correspondiente a las viviendas con protección oficial de la tipología de alquiler de 25 años correspondiente a la zona geográfica donde esté ubicada la vivienda, con un máximo de 30 m² útiles.

c) En caso de que el afectado manifieste su voluntad de percibir la indemnización que tenga fijada por la extinción del contrato de arrendamiento o el título vigente, el sujeto obligado al realojamiento puede incrementar la renta anual a satisfacer por la vivienda de sustitución, calculada de acuerdo con lo que prevén los apartados a) y b) anteriores, con la cantidad que resulte de dividir la indemnización fijada por el número de años de duración del nuevo contrato de arrendamiento, siempre con el límite máximo establecido en el artículo 14. En el caso de contratos indefinidos, la indemnización fijada se tiene que dividir entre 10.

Se entiende por indemnización en el sistema de expropiación la acordada entre la administración actuante o el beneficiario de la expropiación y el expropiado en cualquier tipo de procedimiento o, en caso de que no exista mutuo acuerdo, la fijada en la hoja de aprecio por la administración actuante, en los procedimientos de tasación conjunta y de urgencia, y la fijada por el Jurado de Expropiación, en el procedimiento ordinario, o la que conste en el proyecto de reparcelación si se actúa mediante este sistema.

En el caso de renuncia a la percepción de la indemnización, la persona afectada tiene derecho a percibir los gastos directamente relacionados con la ocupación de la vivienda de sustitución, es decir, los gastos de traslado de domicilio, las altas de aquellos servicios y suministros necesarios y, en caso de producirse, los gastos de formalización del contrato.

d) La renta inicial aplicada se actualiza anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo.

e) El arrendador puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y sean satisfechos por él, así como el resto de repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 14. *Precios máximos de venta y renta en primeras transmisiones.*

En los supuestos previstos en los artículos 11, 12 y 13, el precio de venta o la renta de la vivienda de sustitución, de cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial, no puede superar el precio máximo de venta o renta que la vivienda tenga fijada por la normativa según la tipología de vivienda con protección oficial de que se trate.

Disposición adicional.

Los precios máximos de venta de las viviendas para afectados urbanísticos para el 2009 son los siguientes:

Zona A.1: 4.000 euros.
Zona A.2: 3.500 euros.
Zona A.3: 3.200 euros.

Zona B: 2.600 euros.
Zona C: 2.100 euros.
Zona D: 1.600 euros.

La distribución de los municipios de Cataluña que se incluyen en cada zona geográfica es la misma que la que se aplique en el Plan de vivienda vigente en el momento de la calificación.

Disposición transitoria primera.

1. Todas las previsiones que contiene este Decreto son aplicables a los instrumentos de gestión urbanística y de expropiación que se aprueben inicialmente a partir de su entrada en vigor, excepto en el supuesto del apartado 2.

2. La nueva tipología de vivienda para afectados urbanísticos y las consecuentes condiciones económicas establecidas en la sección cuarta del capítulo 3 no serán de aplicación obligatoria para el obligado al realojamiento, siendo de aplicación la normativa anterior, en el supuesto que los instrumentos de gestión urbanística y de expropiación a que hace referencia el apartado 1 desarrollen el planeamiento urbanístico aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto y justifiquen la inaplicación con el fin de mantener la viabilidad económica de las actuaciones previstas en el planeamiento aprobado.

3. En el supuesto de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se puede destinar a la tipología de vivienda para afectados urbanísticos el suelo calificado para ser destinado a vivienda protegida, siempre y cuando no forme parte de las reservas mínimas destinadas a viviendas con protección oficial de régimen especial y general que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo.

Disposición transitoria segunda.

1. El plazo de vigencia de la calificación como viviendas con protección oficial y las condiciones de venta de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de sustitución adjudicadas en operaciones de remodelación ejecutadas y finalizadas por administraciones públicas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, que no se hayan acogido al régimen de las viviendas de promoción pública regulado en el Real decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, de viviendas de protección oficial, se pueden modificar para adaptarlas a las previsiones del presente Decreto, en el supuesto de que la transmisión de la vivienda afectada se hubiera realizado de mutuo acuerdo. Los plazos establecidos en el artículo 10 se empezarán a computar desde la fecha de la calificación definitiva original de la vivienda de sustitución.

2. La persona titular del derecho de realojamiento o sus herederos o herederas pueden solicitar a los servicios competentes en razón de la materia la modificación del plazo de vigencia de la calificación y acogerse a las condiciones de transmisión previstas en los artículos 9 y 10, en el momento en que se proceda a comunicar la intención de proceder a la transmisión onerosa a terceras personas de la vivienda de sustitución por acto entre vivos y previa aceptación de constituir el derecho de opción y el retracto previsto en el mismo artículo 9.8.

Disposición transitoria tercera.

En el caso de remodelaciones actualmente iniciadas, en fase de ejecución, y en las remodelaciones ejecutadas y finalizadas, llevadas a cabo por las diferentes administraciones públicas en barrios afectados por patologías estructurales y que, en mutuos acuerdos, se hayan acogido al régimen de las viviendas de promoción pública regulado en el Real decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, de viviendas de protección oficial, se establece la posibilidad de que puedan calificarse como viviendas de promoción pública las viviendas de sustitución que, de acuerdo con la disposición transitoria primera, no se acojan al nuevo régimen de viviendas destinadas a realojamiento.

El régimen jurídico de estas viviendas, siempre que se constituya sobre la vivienda de sustitución un derecho de tanteo y retracto indefinido para la primera transmisión onerosa

entre vivos a favor de la Administración promotora de la remodelación de conformidad con lo que prevé la normativa civil, será el siguiente:

Duración de la calificación de las viviendas nuevas: 30 años.

a) Durante el periodo de duración de la calificación, si el afectado por operaciones urbanísticas transmite su vivienda de sustitución no tendrá que devolver ninguna cantidad a la Administración.

b) En las segundas y posteriores transmisiones, durante los primeros cinco años, el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución será el más elevado entre el que se haya establecido en la escritura pública de compraventa para la primera transmisión, incrementado con el IPC desde la fecha de otorgamiento de la escritura hasta la fecha en que se formalice la segunda transmisión y el del módulo vigente de promoción pública de la zona geográfica correspondiente en el momento de la venta.

c) En las segundas y posteriores transmisiones, del sexto hasta el decimoquinto año, el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución será el equivalente al de las viviendas calificadas con protección oficial de régimen general de la zona geográfica correspondiente en el mismo año en que se produzca la transmisión.

d) En las segundas y posteriores transmisiones, a partir del decimosexto año el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución será libre.

e) Las condiciones anteriores se tendrán que hacer constar en el Registro de la Propiedad.

f) Las viviendas ya adjudicadas en este tipo de operaciones calificadas en régimen de promoción pública se podrán acoger a las condiciones económicas previstas en esta disposición transitoria siempre y cuando se constituya el derecho de tanteo y retracto previsto en ésta. El plazo para aplicar las nuevas condiciones económicas se empezará a computar desde la fecha inicial de la calificación definitiva original de la vivienda y previa constitución del derecho de tanteo y retracto indefinido antes mencionado.

g) En el supuesto de que la Administración recupere la titularidad de una de las viviendas de sustitución durante la vigencia de su plazo de calificación, volverá a solicitar que se vuelva a calificar como vivienda con protección oficial durante el plazo que, con carácter general, establezca la normativa aplicable.

h) En todo lo no previsto en esta disposición transitoria, continuará vigente el régimen jurídico aplicable a las viviendas de promoción pública.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final.

Se faculta al consejero de Medio Ambiente y Vivienda a fin de que pueda modificar los precios máximos previstos en la disposición adicional según la evolución del mercado inmobiliario.

§ 17

Decreto 208/2013, de 30 de julio, por el que se desarrolla la Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedés

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6430, de 1 de agosto de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2013-90251

El artículo 149.1 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que corresponde a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio.

En ejercicio de la potestad reglamentaria en esta materia, este Decreto tiene por objeto el desarrollo de la Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedès.

La Ley 23/2010, de 22 de julio, especifica que el ámbito funcional de planificación territorial parcial de El Penedès está integrado por las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y L'Anoia, excepto los municipios de esta comarca que así lo manifiesten de acuerdo con el procedimiento reglamentario que se establezca, los cuales quedan adscritos al ámbito funcional de las Comarcas Centrales. Sin embargo, la disposición adicional tercera de esta Ley establece que su desarrollo reglamentario debe determinar las condiciones en que se debe ejercer el derecho de opción de los municipios de L'Anoia y debe regular los requerimientos para garantizar la continuidad territorial de los ámbitos de planeamiento.

Por otra parte, la disposición adicional quinta de la misma Ley establece que se debe constituir un grupo de trabajo integrado por la Administración de la Generalidad y las administraciones locales con el fin de contribuir a la formulación del Plan territorial parcial de El Penedès y hacer su seguimiento, cuya composición se debe determinar reglamentariamente.

Mediante este Decreto se regula el procedimiento para que los municipios de L'Anoia que lo deseen manifiesten, si procede, su interés de adscripción al ámbito funcional de planeamiento territorial parcial de las Comarcas Centrales.

La adscripción a este ámbito no es automática, por simple manifestación municipal en este sentido, ya que la Ley 23/2010, de 22 de julio, exige garantizar la continuidad territorial de los ámbitos de planeamiento afectados. Esta continuidad territorial se entiende desde la perspectiva de los ámbitos funcionales de planeamiento territorial parcial que puedan resultar del procedimiento de adscripción. Con el fin de dar cumplimiento a este mandato legal, el Decreto regula un periodo de tiempo común para que todos los municipios interesados manifiesten su voluntad.

El Decreto determina que todas las peticiones de adscripción que se formulen en este periodo de tiempo se tramiten acumulativamente en un mismo procedimiento. Ello es así con el fin de poder garantizar la continuidad territorial de los ámbitos exigida legalmente en una

valoración de conjunto de todas las peticiones formuladas. Estas peticiones, que se deberán tramitar ante los órganos del departamento competente en materia de planeamiento territorial, se deberán resolver mediante el correspondiente acuerdo del Gobierno que debe fijar definitivamente el límite entre los ámbitos funcionales de las Comarcas Centrales y de El Penedès en la comarca de L'Anoia, a partir del cual será posible formular el Plan territorial parcial de El Penedès, que la Ley 23/2010 encarga elaborar.

De acuerdo con la Ley 23/2010, de 22 de julio, el Decreto regula la constitución y la composición de un grupo de trabajo integrado por representantes de la Administración de la Generalidad y de las administraciones locales del nuevo ámbito de planeamiento. La finalidad de este grupo de trabajo es contribuir a la formulación del Plan y hacer su seguimiento, tanto en su fase de elaboración del anteproyecto como del proyecto del Plan. Con esta finalidad, el Decreto prevé que el grupo de trabajo se constituya a partir del acuerdo del Gobierno que se adopte sobre la formulación del Plan. En coherencia con su función, el grupo de trabajo deberá reunirse periódicamente con el equipo redactor del Plan con el fin de recibir información sobre el estado de los trabajos de elaboración y con el fin de hacer las sugerencias o las observaciones que el grupo estime pertinentes en relación con estos trabajos.

El procedimiento de elaboración del Plan, sin perjuicio del proceso de evaluación ambiental que debe seguir en cumplimiento de la Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas, y de las particularidades sobre la iniciativa para su formulación y la constitución del grupo de trabajo que derivan de las prescripciones de la Ley 23/2010, de 22 de julio, se sujeta a las determinaciones del Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales, que no resultan afectadas.

Dado que la entrada en vigor del Decreto desencadena el inicio del procedimiento que lleva a la fijación del ámbito funcional de planeamiento territorial de El Penedès y de las Comarcas Centrales, sin la cual no se pueden iniciar los trabajos de elaboración del Plan territorial parcial de El Penedès, tal como determina la disposición transitoria primera de la Ley 23/2010, de 22 de julio, el Decreto prevé su entrada en vigor inmediata.

Por todo ello, de acuerdo con el dictamen emitido por la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

CAPÍTULO I

Definición del ámbito funcional de planificación territorial

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este Decreto es el desarrollo reglamentario de la Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedès.

Artículo 2. *Ámbito de El Penedès.*

2.1 El ámbito funcional de planificación territorial parcial de El Penedès comprende las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y los municipios de la comarca de L'Anoia no adscritos al ámbito de las Comarcas Centrales, de acuerdo con lo que establece el apartado 2.

2.2 El Gobierno debe adscribir al ámbito de las Comarcas Centrales los municipios de L'Anoia que manifiesten su voluntad en este sentido, siempre que esta adscripción no rompa la continuidad territorial de los ámbitos funcionales de planeamiento territorial parcial de las Comarcas Centrales y de El Penedès que resulten de estos.

Artículo 3. *Manifestación de voluntad de los municipios.*

3.1 En el plazo de dos meses desde la publicación de este Decreto en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya,* los municipios de la comarca de L'Anoia que lo deseen pueden

manifestar, por mayoría simple de votos de los plenos correspondientes, su voluntad de adscripción del municipio respectivo al ámbito funcional de planeamiento territorial parcial de las Comarcas Centrales.

3.2 Los municipios que quieran adscribir su término al ámbito de las Comarcas Centrales deben presentar un escrito de manifestación, conjuntamente con la documentación acreditativa del acuerdo plenario adoptado, ante la dirección general competente en materia de ordenación del territorio, dentro del periodo a que hace referencia el apartado 1.

Artículo 4. *Declaración de los ámbitos de planeamiento territorial en ausencia de solicitudes de adscripción.*

Si ningún municipio de L'Anoia manifiesta su voluntad de adscripción en el ámbito de las Comarcas Centrales, el consejero o la consejera competente en materia de ordenación del territorio, a propuesta del director o directora general competente en la materia, debe declarar en el plazo de un mes desde la finalización del periodo de manifestación de voluntad que:

a) El ámbito funcional de planificación territorial parcial de las Comarcas Centrales comprende las comarcas de El Bages, El Berguedà, Osona y El Solsonès.

b) El ámbito funcional de planificación territorial parcial de El Penedès comprende las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y L'Anoia.

La resolución que así lo declare debe publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.*

Artículo 5. *Inicio del procedimiento de adscripción.*

5.1 Si algún municipio de L'Anoia manifiesta su voluntad de adscripción al ámbito de las Comarcas Centrales, el procedimiento para acordar su adscripción se inicia inmediatamente después de que haya finalizado el periodo de manifestación de voluntad.

5.2 La dirección general competente en materia de ordenación del territorio debe tramitar acumulativamente todas las solicitudes de adscripción presentadas.

Artículo 6. *Informe, trámite de audiencia y periodo de manifestación de voluntad adicional.*

6.1 La dirección general competente en materia de ordenación del territorio debe elaborar un informe, en el plazo máximo de un mes, con el fin de valorar si la adscripción al ámbito de planificación territorial de las Comarcas Centrales de los municipios que lo han solicitado rompería la continuidad territorial de este ámbito o la del ámbito de planificación territorial de El Penedès.

6.2 Si el informe de la dirección general competente en materia de ordenación del territorio concluye que se pueden hacer las adscripciones solicitadas sin perjudicar la continuidad territorial a que hace referencia el apartado 1, debe trasladar el expediente al consejero o consejera del departamento competente en materia de ordenación del territorio para que formule la propuesta de acuerdo correspondiente.

6.3 En otro caso, si el informe de la dirección general competente en materia de ordenación del territorio concluye que una o varias solicitudes de adscripción perjudican la continuidad territorial que se debe garantizar, debe proponer la adscripción en el ámbito de las Comarcas Centrales de los municipios de L'Anoia que lo han solicitado y que no perjudican la continuidad territorial exigida y la no adscripción del resto de municipios que lo han solicitado.

Si, para evitar las discontinuidades territoriales detectadas, fuera necesaria la adscripción de algún municipio de L'Anoia en el ámbito de las Comarcas Centrales que no lo hubiera solicitado, el informe de la dirección general competente en materia de ordenación del territorio puede proponer su adscripción.

6.4 El informe propuesta a que se refiere el apartado 3 se debe dar a conocer a los municipios interesados para que puedan manifestar lo que consideren conveniente para la defensa de sus intereses en un plazo de quince días.

6.5 Si los municipios cuya adscripción se plantea en el informe propuesta manifiestan su predisposición o voluntad de estudiarlo en el trámite de audiencia concedido, disponen de un

nuevo periodo de manifestación de voluntad en relación con la propuesta efectuada, con una duración de dos meses a contar desde la finalización del plazo de audiencia.

6.6 Si, una vez transcurrido el periodo a que hace referencia el apartado 5, los ayuntamientos concernidos no manifiestan su voluntad de adscripción al ámbito de las Comarcas Centrales, la dirección general competente en materia de ordenación del territorio debe pronunciarse sobre la existencia o no de alternativas para asegurar la continuidad territorial de los ámbitos de planeamiento afectados y, en caso de que la adscripción sea inevitable, lo debe justificar expresamente.

Artículo 7. *Propuesta de acuerdo y dictamen de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.*

Elaborado el informe y, si procede, practicados los trámites que prevé el artículo anterior, el consejero o consejera del departamento competente en materia de ordenación del territorio, en el plazo de un mes, debe elaborar la propuesta de acuerdo correspondiente y debe solicitar el dictamen de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, que debe evacuarlo en el plazo máximo de dos meses.

Artículo 8. *Finalización del procedimiento de adscripción.*

8.1 Vistos la propuesta y el dictamen a que se refiere el artículo anterior, el Gobierno debe acordar lo que corresponda en relación con las adscripciones solicitadas en el plazo máximo de tres meses desde que el consejero o la consejera competente en materia de ordenación del territorio haya elaborado la propuesta de acuerdo correspondiente

8.2 El acuerdo de adscripción debe fijar los ámbitos funcionales de planeamiento territorial y se debe publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.*

CAPÍTULO II

Formulación del Plan territorial parcial

Artículo 9. *Acuerdo de formulación del Plan.*

9.1 El Gobierno debe acordar la formulación del Plan territorial parcial de El Penedès, a iniciativa del departamento competente en materia de ordenación del territorio, conjuntamente con el acuerdo de adscripción a que se refiere el artículo anterior o, en el caso de ausencia de solicitudes de adscripción, en el plazo máximo de tres meses posteriores a la resolución a la que se refiere el artículo 4.

9.2 Corresponde al departamento competente en materia de ordenación del territorio desarrollar los trabajos necesarios para la elaboración del Plan.

Artículo 10. *Grupo de trabajo.*

10.1 Con el fin de contribuir a la formulación del Plan y hacer su seguimiento, se debe constituir un grupo de trabajo integrado por representantes de la Administración de la Generalidad y las administraciones locales.

10.2 El grupo de trabajo a que se refiere el apartado anterior se debe reunir periódicamente con el equipo redactor del Plan con el fin de conocer el estado de los trabajos de elaboración del anteproyecto y del proyecto correspondientes y hacer observaciones o sugerencias sobre la necesidad, la conveniencia y otras circunstancias de la ordenación.

Artículo 11. *Composición del grupo de trabajo.*

El consejero o consejera del departamento competente en materia de ordenación del territorio debe nombrar a los miembros del grupo de trabajo, procurando que en su composición se respete el principio de paridad de género, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Cuatro personas en representación del departamento competente en materia de ordenación del territorio, una de las cuales ha de moderar las reuniones del grupo de trabajo.

b) El director o directora de los servicios territoriales del departamento competente en materia de ordenación del territorio en Barcelona, Cataluña Central y Tarragona.

c) Una persona en representación del departamento competente en materia de agricultura, otra persona en representación del departamento competente en materia de empresa y ocupación i otra persona en representación del departamento competente en materia de administración local, a propuesta de los consejeros o consejeras respectivos.

d) Tres personas miembros de los entes locales para cada una de las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y L'Anoia, dos de las cuales a propuesta de las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña y otra a propuesta del consejo comarcal respectivo, el cual procurará garantizar la representación de los municipios pequeños con respecto a número de habitantes.

Artículo 12. *Reuniones del grupo de trabajo con el equipo redactor.*

12.1 Corresponde al director o directora general competente en materia de ordenación del territorio ordenar la convocatoria de las reuniones del grupo de trabajo con el equipo redactor del Plan y nombrar a la persona funcionaria de la dirección general encargada de extender acta de las reuniones del grupo.

12.2 Para un mejor asesoramiento de los miembros del grupo de trabajo, pueden ser invitados a asistir a las reuniones a que se refiere el apartado 1:

a) Una persona con conocimientos técnicos en materia de urbanismo, vivienda o medio ambiente, para cada una de las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y L'Anoia, si así lo propone el consejo comarcal respectivo.

b) Otras personas con conocimientos técnicos especializados, cuando así lo considere el moderador de las reuniones del grupo de trabajo, en razón de la materia que se deba tratar en cada reunión.

Disposiciones adicionales.

Primera. *Constitución del grupo de trabajo.*

El grupo de trabajo que ha de contribuir a la formulación del Plan territorial parcial de El Penedès y hacer su seguimiento se debe constituir en el plazo de dos meses desde el acuerdo del Gobierno para su formulación.

Segunda. *Procedimiento de elaboración del Plan.*

El Decreto 142/2005, de 12 de julio, de aprobación del Reglamento por el que se regula el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales, es aplicable al procedimiento de formulación del Plan territorial parcial de El Penedès, con las particularidades derivadas de la aplicación de este Decreto sobre la iniciativa para su formulación y la constitución del grupo de trabajo. El proceso de evaluación ambiental del Plan territorial parcial de El Penedès se ha de integrar en el procedimiento de aprobación de este Plan de acuerdo con lo que establece la Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas.

Tercera. *Coherencia del Plan con el planeamiento territorial vigente.*

De conformidad con lo que establece la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial de El Penedès, el Plan territorial parcial de El Penedès ha de establecer las pautas espaciales para un desarrollo sostenible del territorio y ha de regular los sistemas básicos de espacios abiertos, de asentamientos urbanos y de infraestructuras de movilidad, aun teniendo en cuenta las previsiones de interrelación territorial y de coherencia con la planificación de los ámbitos metropolitano, de las Comarcas Centrales y de El Camp de Tarragona.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones, de igual o inferior rango, que contravengan a lo que dispone este Decreto.

Disposiciones finales.

Primera. *Habilitación para desarrollar el Decreto.*

Se faculta al consejero o la consejera competente en materia de ordenación del territorio para llevar a cabo las actuaciones necesarias para el desarrollo de este Decreto.

Segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*».

§ 18

Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6623, de 15 de mayo de 2014
Última modificación: 30 de abril de 2020
Referencia: DOGC-f-2014-90293

La Generalidad tiene la competencia exclusiva en materia de urbanismo que le atribuye el artículo 149.5 del Estatuto de autonomía de Cataluña y que, anteriormente, le atribuyó el artículo 9.9 del Estatuto de autonomía de Cataluña de 1979.

En virtud de esta competencia, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, cuyo desarrollo reglamentario se inició con su Reglamento parcial, aprobado por el Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, a reserva de la elaboración futura de un texto reglamentario único, que el preámbulo del citado Reglamento ya anunciaba que debía ser de gran dimensión y complejidad. Este texto único se concretó en el vigente Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

La dificultad intrínseca de la materia urbanística y el hecho de que la Ley de urbanismo, heredera de la tradición normativa en este sector del ordenamiento jurídico, regule muchos de sus contenidos hasta el máximo detalle, hacen que su desarrollo reglamentario no sea una tarea sencilla.

Cuando se redactó el vigente Reglamento se optó por configurar un texto normativo que desarrollase solo los aspectos de la Ley de urbanismo que, de manera aleatoria, no estaban regulados exhaustivamente. De esta manera, el Reglamento no alcanzó una dimensión excesiva, pero tampoco conformó un texto normativo comprensivo por sí mismo de toda la materia que regula.

El mandamiento de la disposición final primera de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de adaptar el Reglamento de la Ley de urbanismo al nuevo marco legal, abre la posibilidad, más allá de la necesaria adaptación reglamentaria a los sucesivos cambios legislativos que se han producido en los últimos años, tanto en materia urbanística como en la legislación estatal con incidencia sobre la materia, de replantear el desarrollo reglamentario de esta Ley al amparo de la potestad reglamentaria del Gobierno, que le atribuye la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno.

En este sentido, se pretende que el nuevo desarrollo reglamentario aglutine, sin alterar su rango normativo, la regulación de detalle incorporada a la Ley de urbanismo, lo cual facilitaría la elaboración de una futura norma legal descargada de aspectos que pueden ser tratados a nivel reglamentario y, con ello, menos expuesta a la necesidad de tener que modificarla para que sirva a una nueva realidad social.

Desde esta perspectiva, también se pretende incorporar al nuevo desarrollo reglamentario otros aspectos, que, aunque están dispersos en otros sectores del ordenamiento jurídico, pueden facilitar su comprensión y aplicación.

Puesto que alcanzar lo que se pretende mediante un texto reglamentario único y completo comportaría que este adquiriría un tamaño excesivo, que dificultaría su uso eficiente, se ha descartado esta opción y se ha considerado conveniente dividir el desarrollo de la Ley de urbanismo según las materias que lo conforman dotadas de sustantividad propia.

En esta línea, este Reglamento desarrolla fundamentalmente los títulos sexto y séptimo de la Ley de urbanismo, relativos a la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo y a la protección de la legalidad urbanística respectivamente, que tradicionalmente han constituido la parte del ordenamiento jurídico urbanístico que regula los instrumentos de intervención administrativa destinados a mantener el orden social en la materia. Al desarrollo de los títulos mencionados se añade el desarrollo de los artículos 48, 49, 50 y 54 de la Ley de urbanismo, relativos a los procedimientos de autorización de determinadas actuaciones en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado y de obras y usos provisionales que, a pesar de estar situados en el título segundo de la Ley, relativo al régimen urbanístico del suelo, regulan aspectos procedimentales directamente relacionados con la materia que es objeto de este Reglamento.

No obstante la denominación de los títulos de la Ley de urbanismo que desarrolla, para la denominación del Reglamento se opta por una expresión tan corta como sea posible e identificativa de su contenido. De acuerdo con ello, se refiere a la protección de la legalidad urbanística, entendida en sentido amplio y, por lo tanto, comprensiva de todos los instrumentos de intervención administrativa orientados a defender el ordenamiento jurídico urbanístico, ya sean de naturaleza preventiva, como la licencia urbanística previa, o de naturaleza reactiva ante su vulneración, como las órdenes de restauración de la realidad física alterada o del ordenamiento jurídico vulnerado.

La voluntad es revisar el desarrollo reglamentario de esta parte del urbanismo de manera que se eviten las inercias que lo anquilosan desde hace años, con plena conciencia de su importancia. Todos los esfuerzos de los poderes públicos para planificar el desarrollo urbano del territorio y para ejecutar aquello que planifican serían estériles si no dispusieran de los instrumentos jurídicos necesarios para prevenir o corregir su incumplimiento.

Este Reglamento sistematiza la materia sobre protección de la legalidad urbanística que regula. Se estructura en cuatro títulos: uno preliminar en el que se delimitan su objeto y los conceptos de legalidad urbanística y de protección de la legalidad urbanística, configurada esta protección a partir de su triple función preventiva, reparadora y retributiva con relación a las transgresiones del ordenamiento jurídico urbanístico.

El título 1 se distribuye en tres capítulos y se destina a la intervención en el uso del suelo y en la ejecución de obras. El capítulo 1, estructurado en varias secciones, regula las licencias urbanísticas. La sección 1 se dedica a los aspectos generales de las licencias y las secciones siguientes a las características particulares derivadas de los actos autorizables de que se trate.

Entre estas particularidades destacan las que afectan a las divisiones de terrenos: el Reglamento regula su régimen en las diferentes clases de suelo a partir de la condición de solar en suelo urbano y la unidad mínima de cultivo o forestal en suelo no urbanizable. El cambio de régimen de división de terrenos propio del suelo no urbanizable se produce cuando se aprueba inicialmente el instrumento de gestión correspondiente en suelo urbanizable, momento a partir del cual hay que atenerse a los requisitos urbanísticos que permiten edificar los terrenos que tienen la condición de solar. No obstante, el Reglamento regula situaciones mixtas de los terrenos, por ejemplo porque están afectados parcialmente a sistemas urbanísticos o a una actuación urbanística integrada, o porque solo tienen la condición de solar en parte; supuestos en que se permite su parcelación en función del interés público prevalente en la ejecución del planeamiento, aunque alguno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida.

Con relación a la fiscalización previa que la administración municipal competente debe llevar a cabo de todo acto de división de terrenos, se clarifican las diversas situaciones. Si la división de que se trate es constitutiva de una parcelación urbanística, se sujeta al régimen

de otorgamiento de las licencias urbanísticas. Cuando la división no lo sea, la administración municipal fiscalizadora debe declarar innecesaria la licencia urbanística de parcelación, a menos que vulnere el régimen de división de terrenos, supuesto en el cual debe manifestar su disconformidad.

Con respecto a las licencias para la ejecución de obras, se concretan los supuestos que requieren proyecto técnico ejecutivo y el contenido de este proyecto que, en caso de que sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, también se debe elaborar de acuerdo con esta legislación. Asimismo se regula la posibilidad de ejecutar obras no ajustadas al proyecto técnico autorizado, siempre y cuando no comporten la alteración sustancial y se comuniquen previamente a su realización a la administración competente. Respecto de las obras que no requieren proyecto técnico ejecutivo, se determina la documentación exigida para autorizarlas con la finalidad de poder comprobar la adecuación de las obras a la normativa aplicable.

También destaca la regulación de la caducidad de estas licencias, que se produce ope legis en los términos que resultan del artículo 189 de la Ley de urbanismo. Dado que las obras que se autoricen alterarán la realidad física, se trata de garantizar que la persona interesada dispone de un plazo suficiente para iniciarlas y acabarlas y, al mismo tiempo, de asegurar su voluntad cierta de llevarlas a cabo en este plazo.

Por otra parte, se regula de una manera más precisa la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, dirigida a garantizar su compatibilidad y sincronización en la ejecución, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar.

Como novedad del Reglamento, se regula la posibilidad de obtener licencias para la primera utilización y ocupación de partes de edificios, aunque no estén acabados completamente, siempre que se den las circunstancias que permitan hacerlo. Se trata de dar salida a situaciones frecuentes dada la coyuntura actual del mercado inmobiliario, de edificios en un estado avanzado de ejecución que no se pueden acabar por efecto de la crisis económica, pero, que pueden ser utilizados y ocupados parcialmente en las condiciones que se determinan, coadyuvando en muchos casos en la finalización posterior e íntegra del edificio.

Con respecto a la ordenación de volúmenes, se regula cómo se lleva a cabo su concreción en el caso de que el planeamiento urbanístico establezca varias alternativas. Así, si estas alternativas de ordenación volumétrica de las edificaciones son compatibles entre sí para una zona o manzana, la concreción se puede efectuar mediante la licencia urbanística que autorice la edificación de cada parcela, para cuya obtención se especifica la documentación que se debe aportar. En el caso de que las alternativas no sean compatibles, la concreción de la ordenación de volúmenes se puede efectuar de la misma manera si las parcelas afectadas pertenecen a una única persona propietaria y esta plantea una distribución regular de los aprovechamientos urbanísticos, de lo contrario, la concreción de la ordenación volumétrica la debe efectuar un plan de mejora urbana.

El Reglamento dedica una especial atención al régimen de licencia en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado. Primero, se detallan de manera exhaustiva los supuestos establecidos en la Ley de urbanismo que, previamente al otorgamiento de la licencia, requieren la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica, con las excepciones correspondientes.

Seguidamente a la enumeración de los supuestos mencionados, se regulan los proyectos de actuaciones específicas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado, que son instrumentos de control administrativo preventivo, previos a la licencia urbanística correspondiente, que es preciso implementar para usos determinados, siempre y cuando no requieran planeamiento de detalle para desarrollarlos. Se regula el contenido de estos proyectos y el procedimiento bifásico para su aprobación, la fase de instrucción y aprobación previa ante la administración municipal y la fase de aprobación definitiva ante la comisión territorial de urbanismo. También se regula la vigencia definida de los proyectos aprobados, durante la cual la persona interesada puede solicitar la licencia urbanística correspondiente.

Finalmente, se regula el procedimiento de otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado, dentro del cual se identifican los supuestos en

que se requiere de forma preceptiva el trámite de información pública, el informe de la comisión territorial de urbanismo o el informe del departamento competente en materia de agricultura y ganadería.

Cierra el capítulo 1 la regulación de los aspectos procedimentales de las licencias de usos y obras provisionales.

El capítulo 2 regula el régimen de comunicación previa de actos determinados no sujetos a licencia y de los que, si así lo establecen las ordenanzas municipales, pueden tener establecido este régimen de comunicación en sustitución del régimen de licencia que les correspondería. La comunicación previa es una manifestación de voluntad de la persona interesada ante la administración urbanística, que le permite la ejecución posterior del acto sujeto a este régimen que, en el caso de ejecución de obras, requiere la determinación de un plazo cierto para llevarlas a cabo. En este sentido la comunicación previa no es un instrumento de intervención administrativa preventiva; no obstante, se opta por regularla a continuación de las licencias urbanísticas, dado que es un régimen que se configura como sustitutivo del otro en supuestos determinados. En todo caso, la comunicación previa no limita la potestad administrativa de protección de la legalidad urbanística ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

Finalmente, el capítulo 3 hace referencia a las órdenes de ejecución que la administración municipal puede dictar para hacer cumplir el deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las construcciones. En este contexto se regula la situación de estado ruinoso de los inmuebles, que amenacen ruina en alguna de sus variantes: técnica, económica o urbanística, respecto de los cuales es preciso declarar el mencionado estado previamente a dictar la orden de ejecución que proceda en la resolución que ponga fin al procedimiento. Por otra parte, se regulan los actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes relacionados con el citado deber legal, ya sea en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas y las cosas o en las situaciones más específicas de ruina física inminente de un inmueble con peligro para la seguridad de las personas y las cosas.

El título 2 se dedica a regular los instrumentos de intervención administrativa destinados a restablecer la legalidad urbanística después de que haya sido vulnerada. Se estructura en dos capítulos.

El capítulo 1 regula las administraciones que ejercen la inspección urbanística, las facultades del personal que ejerce esta función, la colaboración de las administraciones públicas con el personal que la ejerce, los documentos públicos que reflejan las actuaciones inspectoras realizadas y el valor probatorio de los hechos constatados en estos documentos.

Con respecto al capítulo 2, regula la protección de la legalidad urbanística vulnerada, relativa a los instrumentos de intervención administrativa destinados a restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado por actos ilícitos. Dado que la potestad en esta materia corresponde tanto a la administración municipal como a la Administración de la Generalidad en circunstancias determinadas, se regula el sistema de coordinación entre ambas administraciones para su ejercicio. El criterio general es que la citada potestad la debe ejercer la administración municipal y que la Administración de la Generalidad solo deba actuar ante la inactividad municipal con el requerimiento previo efectuado a este efecto. No obstante, cuando la vulneración de la legalidad urbanística haga referencia a terrenos clasificados como no urbanizables o calificados como sistemas urbanísticos generales, el departamento competente en materia de urbanismo puede ejercer directamente la citada potestad, sin necesidad de efectuar ningún requerimiento previo, pero siempre y cuando la administración municipal no esté tramitando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística correspondiente.

Por otra parte, en la sección 1 de este capítulo también se regulan los órganos competentes en cada administración para incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, para adoptar las medidas provisionales que procedan y para resolverlo.

Con respecto al procedimiento de protección de la legalidad urbanística, la sección 2 de este capítulo regula las disposiciones generales aplicables a todo procedimiento, con independencia de si se incoa para adoptar conjuntamente o separadamente medidas de restauración, sancionadoras o para determinar los daños y perjuicios causados por la

vulneración de la legalidad urbanística. Seguidamente a estas disposiciones comunes, se regulan las especificidades procedimentales que se deben observar cuando el procedimiento se incoe para adoptar medidas de restauración. En este contexto, el Reglamento prevé que las personas interesadas puedan elaborar un programa de restauración voluntaria de la realidad física alterada e instar su aprobación por el órgano competente, siempre y cuando no se haya ordenado la ejecución forzosa. Este es un instrumento que, por una parte, permite acomodar en el tiempo la ejecución de la medida de que se trate, aunando los intereses particulares afectados y el interés público en mantener la disciplina urbanística, y, por otra parte, sirve para aplicar los beneficios de la restauración voluntaria en materia sancionadora. Cierra esta sección la regulación de la ejecutividad y la ejecución forzosa de las medidas de restauración que se puedan adoptar en un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

Con relación a los títulos administrativos habilitantes nulos o anulables, la sección 3 de este capítulo regula su revisión, que es requisito previo para incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada correspondiente. La revisión de estos títulos administrativos se debe canalizar por los procedimientos de revisión de oficio y de declaración de lesividad de los actos administrativos. En el caso de títulos administrativos nulos que amparan actuaciones ilegalizables, se prevé que la resolución administrativa que declare su nulidad adopte las medidas de restauración de la realidad física alterada apropiadas y, si no lo hace, que se incoe el procedimiento de protección de la legalidad vulnerada a este efecto. Respecto de los títulos administrativos anulables, se prevé que las medidas de restauración se sujeten a lo que establezca la sentencia anulatoria o, en su caso, a lo que decida el órgano jurisdiccional competente para hacerla cumplir.

Cierra el Reglamento el título 3, relativo al régimen sancionador. Se divide en cuatro capítulos, el primero destinado a las infracciones urbanísticas, a las personas que son responsables y a las circunstancias agravantes y atenuantes que modulan su responsabilidad.

El capítulo 2 se dedica a las sanciones, más específicamente a las normas que es preciso seguir para fijar el importe de las multas que corresponde por las infracciones urbanísticas cometidas. En este punto, el Reglamento adopta como criterio nuclear para fijar el importe de la multa la entidad material de la realidad física alterada por la infracción, según se haya producido por actos de ejecución de obras o de mera utilización del suelo. En el primer caso, en atención al volumen de las obras y, en el segundo, a la superficie de suelo destinada al uso ilegal.

Con esta finalidad, el Reglamento establece una fórmula basada en una simple multiplicación de factores, que es aplicable en la mayoría de supuestos infractores, en la cual se pueden identificar dos tipos de factores. Por una parte, los que hacen referencia al volumen de las obras o la superficie de suelo afectados por la infracción y al módulo específico aplicable en un caso u otro, que sirve para regular el nivel cuantitativo de la multa que se quiere alcanzar. Teniendo en cuenta que los actos con trascendencia urbanística son numerosos y heterogéneos, no es posible aplicar los mencionados factores en todos los supuestos infractores, por ello el Reglamento establece supuestos específicos para establecer el importe de las multas que corresponden.

Por otra parte, tanto en el supuesto general como en los supuestos específicos, la fórmula aplicable tiene en cuenta los factores que sirven para hacer efectivo el principio de proporcionalidad, al cual se sujeta el establecimiento de sanciones pecuniarias, como son el relativo a la gravedad de la infracción cometida y el relativo a las circunstancias agravantes o atenuantes concurrentes que modifican la responsabilidad de la persona infractora.

Este régimen sancionador, además de los efectos retributivos que le son propios, no tiene una finalidad recaudatoria, sino incentivadora de la restauración voluntaria de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado y de la indemnización de los daños y perjuicios causados por parte de la persona infractora, dado que si las lleva a cabo se puede beneficiar de una reducción importante del importe de la multa que le corresponde.

El capítulo 3 trata de las disposiciones particulares de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada que se deben observar cuando tengan por objeto adoptar las medidas sancionadoras que correspondan.

Cierra este título el capítulo 4, dedicado a la ejecutividad de las sanciones y su ejecución voluntaria y forzosa.

El Reglamento se complementa con tres disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y una final.

Las disposiciones adicionales primera y segunda se refieren a los regímenes competenciales específicos del Área Metropolitana de Barcelona y del Ayuntamiento de Barcelona, que resultan, respectivamente, de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, y de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

La disposición adicional tercera determina el sistema de comunicación telemática entre las administraciones en el ámbito de aplicación del Reglamento.

Las dos disposiciones transitorias regulan, respectivamente, la normativa aplicable a los procedimientos de intervención administrativa para proteger la legalidad urbanística iniciados antes de la entrada en vigor del Reglamento y la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras, a menos que sean más favorables.

La disposición derogatoria única concreta qué disposiciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio, quedan derogadas.

Mediante la disposición final se modifican los artículos 20 y 22 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, con el fin de hacerlos coherentes con las determinaciones de la Ley de urbanismo vigente, relativas a la intervención de las comisiones territoriales de urbanismo en los procedimientos de aprobación de diversas actuaciones en suelo no urbanizable y su competencia en materia de paisaje.

Visto el dictamen previo del Consejo de Trabajo, Económico y Social;

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

Disposición adicional primera. *Área Metropolitana de Barcelona.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona ejerce las funciones de protección de la legalidad urbanística vulnerada en el caso de inactividad de las administraciones municipales de su ámbito territorial respecto de las presuntas infracciones graves y muy graves, en los términos que establece la Ley 31/2010, de 3 de agosto, que la regula.

2. El departamento competente en materia de urbanismo puede intervenir en este ámbito territorial si no hay actuación subsidiaria del Área Metropolitana de Barcelona.

3. Los órganos del Área Metropolitana de Barcelona competentes para incoar y resolver los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada, para adoptar las medidas provisionales que procedan y para instar razonadamente la revisión de los títulos administrativos habilitantes nulos o anulables otorgados por la administración municipal son los que resulten de conformidad con su legislación específica.

Disposición adicional segunda. *Ayuntamiento de Barcelona.*

El Ayuntamiento de Barcelona ejerce las potestades administrativas a las que hace referencia este Reglamento de conformidad con las competencias que le atribuye la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Disposición adicional tercera. *Comunicaciones y envíos de documentos entre las administraciones catalanas.*

Las comunicaciones y los envíos de documentos que se deban efectuar en el ámbito de aplicación de este Reglamento entre las administraciones catalanas se deben practicar por vía telemática mediante la extranet habilitada con esta finalidad.

Disposición transitoria primera. *Procedimiento en tramitación.*

Los procedimientos en materia de intervención administrativa para proteger la legalidad urbanística iniciados antes de la entrada en vigor de este Reglamento se tramitan de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se incoaron.

Disposición transitoria segunda. *Irretroactividad de las disposiciones sancionadoras.*

Las disposiciones sancionadoras de este Reglamento se aplican a las infracciones urbanísticas cometidas a partir de su entrada en vigor y, cuando sean más favorables, a las cometidas con anterioridad.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

1. Quedan derogadas las disposiciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, siguientes:

a) Los artículos 23.1.b), respecto a los procedimientos para la aprobación de proyectos en suelo no urbanizable; 23.1.c); 47.3; 47.4; 48.2; 49.3; 50.5; 52.3; 53; 54; 55.5; 56; 57; 58 y 62.
b) Los títulos séptimo y octavo.
c) La disposición transitoria octava.

2. Queda derogado el artículo 75.2 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio.

Disposición final única. *Modificación de los artículos 20 y 22 del Reglamento de protección, gestión y ordenación del paisaje.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, que queda redactado de la manera siguiente:

> «20.1 El estudio de impacto e integración paisajística se requiere en los supuestos siguientes:
>
> "a) En las actuaciones en que, de acuerdo con la legislación urbanística, es exigible para la aprobación de un proyecto de actuación específica en suelo no urbanizable y para el otorgamiento de licencias urbanísticas para implantar obres o ampliar las existentes, propias de una actividad agrícola, ganadera o rústica en general, cuando superen los umbrales que establezcan el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico."
>
> "b) En otros supuestos en que lo establezca una ley, una disposición de carácter general o un plan territorial o urbanístico."»

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 22 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, que queda redactado de la manera siguiente:

> «22.2 Corresponde emitir este informe con carácter preceptivo a la dirección general competente en materia de paisaje, excepto cuando la comisión territorial de urbanismo que corresponda deba intervenir en el procedimiento de aprobación de la actuación. En este supuesto, corresponde a la comisión territorial de urbanismo evaluar la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el

estudio de impacto e integración paisajística requerido y fijar o indicar las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje.»

3. Se modifica el apartado 3 del artículo 22 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, que queda redactado de la manera siguiente:

«22.3 El informe preceptivo de la dirección general competente en materia de paisaje será emitido a petición del ayuntamiento o de otras administraciones donde se haya presentado el conjunto de la documentación necesaria para obtener la aprobación de la actuación específica.»

REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de los títulos sexto y séptimo del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, relativos a la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo y a la protección de la legalidad urbanística, y de los artículos 48, 49, 50 y 54 de este texto refundido, en los aspectos relativos a los procedimientos de autorización de determinadas actuaciones en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado y de obras y usos provisionales.

Artículo 2. *Legalidad urbanística.*

2.1 La legalidad urbanística está constituida por el conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas de los planes urbanísticos y las ordenanzas municipales, que ordenan los usos y los aprovechamientos urbanísticos del suelo, a las cuales se sujetan los actos de utilización del suelo y las obras que están implantadas en este.

2.2 A efectos de lo que dispone este Reglamento, se entiende por:

a) Suelo, la capa superficial de la corteza terrestre, o rasante, el espacio contiguo situado por encima de esta capa, o vuelo, y el situado por debajo, o subsuelo.

b) Obra, cualquier construcción, edificación o instalación hecha juntando las partes constituyentes de forma ordenada o planificada según una técnica determinada.

Artículo 3. *Protección de la legalidad urbanística.*

Constituye la protección de la legalidad urbanística el conjunto de instrumentos que regula este Reglamento mediante los cuales las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que las faculta para intervenir en la actividad de los particulares con la finalidad de preservar la legalidad urbanística y restablecerla cuando se vulnera y de sancionar las conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

TÍTULO 1

Intervención en el uso del suelo y en la ejecución de obras

CAPÍTULO 1

Licencias urbanísticas

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 4. *Definición y objeto.*

Las licencias urbanísticas son títulos administrativos que habilitan a las personas interesadas para llevar a cabo los actos que están sujetos a estas. Su objeto es comprobar por parte de la administración competente para otorgarlas la adecuación de estos actos al ordenamiento jurídico urbanístico, previamente a su ejecución material. Cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a través de las licencias urbanísticas también se comprueba su adecuación a los requisitos que se establecen en ella.

Artículo 5. *Actos sujetos a licencia.*

5.1 **(Derogado).**
5.2 **(Derogado).**
5.3 Se pueden autorizar diversos actos que están sujetos a licencia mediante el otorgamiento de una única licencia urbanística.

Artículo 6. *Actos no sujetos a licencia.*

(Derogado).

Artículo 7. *Actos promovidos por las administraciones públicas.*

Los actos promovidos por la Administración General del Estado, la Administración de la Generalidad, las administraciones locales o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia que están vinculadas o dependen de ellas, también están sujetos al régimen de intervención preventiva aplicable de conformidad con los artículos 5, 6 y concordantes, excepto cuando la legislación sectorial aplicable establezca lo contrario y lo que disponen los artículos siguientes.

Artículo 8. *Obras ordinarias promovidas por la administración municipal.*

Los proyectos de obras locales ordinarias que promueven las administraciones municipales y los organismos autónomos, las sociedades y otros entes que dependen de ellas se tramitan y se aprueban de conformidad con la legislación sobre régimen local. Mediante la aprobación de estos proyectos, el órgano competente controla la adecuación de las obras proyectadas a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y no necesitan licencia urbanística previa a su ejecución material.

Artículo 9. *Obras urgentes promovidas por la Administración de la Generalidad.*

9.1 Sin perjuicio de lo que establece la legislación sectorial, las obras urgentes o de interés público excepcional promovidas por la Administración de la Generalidad no requieren licencia urbanística. En estos casos, el consejero o consejera competente por razón de la materia debe enviar al municipio correspondiente el proyecto de que se trate para que informe sobre su conformidad con el planeamiento urbanístico aplicable en el plazo de un mes.
9.2 El informe municipal de conformidad o el transcurso del plazo mencionado sin emitirlo habilitan para ejecutar inmediatamente el proyecto.
9.3 Cuando el informe municipal es de disconformidad, el departamento que promueva el proyecto lo debe enviar al consejero o consejera competente en materia de urbanismo, que lo debe elevar al Gobierno, con el informe previo de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, que lo debe emitir en el plazo máximo de dos meses.

9.4 El Gobierno debe decidir si procede ejecutar el proyecto de manera inmediata, supuesto en el cual debe ordenar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado de acuerdo con los trámites regulados en la Ley de urbanismo.

Artículo 10. *Obras urgentes promovidas por la Administración General del Estado.*

Cuando, por razones de urgencia o excepcional interés público, la Administración General del Estado o sus organismos públicos promuevan actos sujetos a intervención previa municipal disconformes con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, corresponde al consejero o consejera competente en esta materia informar sobre la procedencia de ejecutar el proyecto y sobre la eventual necesidad de alterar el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, previamente al acuerdo del Consejo de Ministros que sea preciso adoptar de conformidad con la legislación de aplicación en materia de suelo.

Artículo 11. *Actos promovidos por los particulares en terrenos de dominio público.*

Los actos promovidos por los particulares en terrenos de dominio público están sujetos también al régimen de intervención preventiva aplicable de conformidad con los artículos 5, 6 y concordantes, sin perjuicio de las autorizaciones o las concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impide obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla, así como efectuar la comunicación previa que en otro caso correspondería.

Artículo 12. *Competencia.*

Corresponde a la administración municipal otorgar las licencias urbanísticas respecto de los actos que están sujetos a estas que se pretendan ejecutar en su término.

Artículo 13. *Procedimiento.*

13.1 Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitan de conformidad con la legislación sobre régimen local, sin perjuicio de la legislación sobre procedimiento administrativo común y procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña y los aspectos procedimentales establecidos en la legislación urbanística.

13.2 No se pueden tramitar las solicitudes de licencia urbanística sin la documentación que requieren este Reglamento y las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación.

13.3 De acuerdo con el artículo 188.3 de la Ley de urbanismo, el expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico. El informe previo del secretario o secretaria del ayuntamiento es preceptivo siempre que los informes anteriores sean contradictorios en la interpretación de la normativa aplicable. También lo es en los supuestos de falta de otra asistencia letrada.

13.4 Los edictos sobre convocatoria de información pública relativos a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en que se exige este trámite se deben publicar en el diario o boletín oficial que corresponda y en la sede electrónica de la administración municipal competente.

Artículo 14. *Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias.*

14.1 Las licencias urbanísticas se deben otorgar de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos y las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación vigentes en el momento de la resolución de la solicitud, o en la fecha en que se entienden producidos los efectos de la falta de resolución expresa de la solicitud, a menos que se deban otorgar de conformidad con un certificado de régimen urbanístico vigente.

14.2 No se pueden denegar u otorgar licencias urbanísticas con fundamento en las determinaciones de planes urbanísticos aún no vigentes, ni siquiera condicionadas a su entrada en vigor.

Artículo 15. *Situaciones jurídicas privadas.*

Las licencias urbanísticas no alteran las situaciones jurídicas privadas existentes entre los particulares y se entienden otorgadas salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Artículo 16. *Concurrencia con otras autorizaciones administrativas.*

Las licencias se otorgan sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas que sean exigibles. No obstante, en los supuestos de actos que comportan la ejecución de obras, que requieren otras autorizaciones administrativas en concurrencia con la licencia urbanística preceptiva, no se puede otorgar esta licencia mientras no hayan sido concedidas aquellas otras autorizaciones.

Sección 2. División de terrenos

Subsección primera. Régimen de división de terrenos

Artículo 17. *División de terrenos en suelo urbano.*

17.1 Los terrenos que tienen la condición de solar porque están comprendidos en una finca que cumple los requisitos urbanísticos para ser edificada se pueden dividir siempre que los lotes resultantes cumplan los requisitos para tener también la condición de solar o que, si les falta algún requisito, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir nuevos solares.

17.2 En ningún caso las operaciones de división y de agrupación a que hace referencia este artículo no pueden resultar lotes edificados que incumplan las condiciones de edificabilidad de parcela establecidas por el planeamiento urbanístico.

Artículo 18. *División de terrenos en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable.*

18.1 Los terrenos comprendidos en una finca clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable, mientras no se apruebe inicialmente el instrumento de gestión correspondiente, se pueden dividir siempre que la superficie de los lotes resultantes sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda, o que, si no alcanzan la superficie mínima exigida, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir fincas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal correspondiente.

18.2 No obstante lo que establece el apartado 1, los terrenos comprendidos en una finca clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado se pueden dividir aunque uno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida, siempre que este lote esté vinculado funcionalmente a alguna actuación autorizada entre las previstas en:

a) El artículo 47.3 de la Ley de urbanismo, cuando el plan urbanístico que identifica la construcción en el catálogo correspondiente prevea expresamente y justificadamente este lote por razón de sus características particulares y garantice la accesibilidad de los lotes resultantes.

b) El artículo 47.4 de la Ley de urbanismo, relativo a las actuaciones específicas de interés público.

En ambos supuestos, es requisito necesario para llevar a cabo la segregación que los otros lotes resultantes tengan una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda, o que, si no alcanzan la superficie mínima exigida, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir una finca rústica de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal correspondiente.

18.3 Si, en los terrenos que se pretenden segregar de acuerdo con este artículo, existiera una construcción para cuya autorización es requisito necesario que la finca disponga de una superficie mínima, el lote resultante donde sea implantada debe alcanzar esta superficie mínima.

Artículo 19. *División de terrenos comprendidos en una finca afectada a sistemas urbanísticos.*

19.1 En cualquier clase de suelo se pueden segregar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a sistemas urbanísticos, con vistas a la adquisición inmediata del lote afectado por la administración competente para su ejecución, aunque el lote restante de la finca no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda.

19.2 En suelo urbano se pueden segregar los terrenos de una finca afectada parcialmente a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o completar la red viaria, con la finalidad de ceder inmediatamente el lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Artículo 20. *División de terrenos comprendidos en un ámbito de actuación urbanística.*

20.1 Se pueden dividir los terrenos comprendidos en un ámbito de actuación urbanística para constituir fincas de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

20.2 Se pueden dividir los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística para aportar el lote correspondiente a la gestión inmediata de este ámbito, aunque el lote restante no reúna las características de solar o, en su caso, que su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda.

Artículo 21. *División de terrenos que tienen la condición de solar en parte.*

21.1 Si una finca comprende terrenos que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado, se puede segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque la superficie del lote restante sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda.

21.2 Si una finca comprende terrenos que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están afectados a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística o de sistemas urbanísticos, se puede segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque el ámbito de actuación urbanística no deba ser gestionado inmediatamente o que los sistemas urbanísticos no deban ser adquiridos inmediatamente por la administración actuante.

Subsección segunda. Parcelación urbanística

Artículo 22. *Concepto.*

Constituyen parcelación urbanística todas las divisiones o segregaciones de terrenos y las operaciones a que hace referencia el artículo 25 cuando, con independencia de la clase de suelo en que se pretendan realizar, tengan como objetivo llevar a cabo o facilitar los actos de utilización propios del suelo urbano y la implantación de obras propias de este suelo, por razón de las características físicas de los terrenos afectados, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios urbanísticos o de las características de las obras descritas en la operación de división.

Artículo 23. *Prohibición.*

23.1 Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado.

23.2 En suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, a partir de que se apruebe inicialmente el instrumento de gestión correspondiente, solo están permitidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 24. *Presunción de parcelación urbanística.*

A los efectos de lo que establecen los artículos 213.a), 213.d), 214.a), 214.b), 214.f) y 215.a) de la Ley de urbanismo, se presume de que hay parcelación urbanística cuando la

división o la segregación de terrenos o alguna de las operaciones a que hace referencia el artículo 25 se lleva a cabo sin disponer de la licencia urbanística que lo autoriza o la resolución municipal que declara su innecesariedad.

Subsección tercera. Fiscalización previa de la división y segregación de terrenos

Artículo 25. *Actos de división y segregación de terrenos sujetos a fiscalización.*

25.1 Se debe someter a la fiscalización previa municipal toda división o segregación de terrenos, simultánea o sucesiva, de la que resulten dos o más lotes, excepto que traigan causa de un expediente de expropiación forzosa o estén amparadas en un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

25.2 También se han de someter a fiscalización previa municipal las operaciones jurídicas que, sin división o segregación, conlleven alguna de las actuaciones siguientes:

a) Alienación o arrendamiento de participaciones indivisas de una finca a las cuales se atribuya el derecho de utilización exclusiva de partes concretas de esta finca.

b) Constitución o modificación de una asociación o una sociedad en que la calidad de socios incorpore el derecho mencionado en la letra a).

c) Constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal por parcelas.

Artículo 26. *Licencia urbanística de parcelación.*

Cuando una división u operación a que hace referencia el artículo 25 constituye parcelación urbanística, la administración municipal competente para fiscalizarla previamente la debe sujetar al régimen de otorgamiento de licencias urbanísticas, a menos que esta parcelación se pretenda llevar a cabo en un ámbito de actuación urbanística, supuesto en que la parcelación urbanística se debe sujetar a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

Artículo 27. *Declaración de innecesariedad y manifestación de disconformidad.*

27.1 Cuando una división u operación a que hace referencia el artículo 25 no constituye parcelación urbanística, el órgano municipal competente para fiscalizarla previamente debe declarar innecesaria la licencia urbanística de parcelación en los supuestos siguientes:

a) Cuando la superficie de los lotes resultantes sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda, o cuando, si no alcanzan la superficie mínima exigida, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir fincas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal correspondiente.

b) Cuando la superficie de alguno de los lotes resultantes sea inferior a la mínima exigida, con el informe favorable previo del departamento competente en materia de agricultura, de acuerdo con la legislación sobre unidades mínimas de cultivo.

27.2 En otros supuestos que no constituyan parcelación urbanística, el órgano municipal competente debe manifestar la disconformidad con el régimen de división de terrenos.

Artículo 28. *Documentación necesaria.*

Las solicitudes de licencia urbanística de parcelación o de declaración de su innecesariedad se deben presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

Artículo 29. *Resolución.*

29.1 El plazo para otorgar la licencia urbanística de parcelación o para declarar la innecesariedad o manifestar su disconformidad es de un mes.

29.2 La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación o que declare se innecesariedad debe incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Sección 3. Incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente

Artículo 30. *Licencia urbanística para la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y para la formalización de otras operaciones jurídicas.*

Están sujetas a licencia urbanística previa la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directamente o indirectamente, conlleve un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior. A estos efectos, las plazas de aparcamiento y los trasteros solo se deben tener en cuenta si el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales de edificación regulan su número o dimensión.

Artículo 31. *Documentación necesaria.*

Las solicitudes de licencia urbanística para la autorización de las operaciones a que hace referencia el artículo 30 se deben presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicables.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación.

d) Proforma del documento público o privado por el que se incrementa el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

Artículo 32. *Resolución.*

32.1 El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia urbanística que autorice las operaciones a que hace referencia el artículo 30 es de un mes.

32.2 La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística debe incorporar una copia certificada de los planos requeridos por el artículo 31.b).

Sección 4. Licencia urbanística para la ejecución de obras

Subsección primera. Proyecto técnico de obras

Artículo 33. *Obras que requieren proyecto técnico.*

33.1 Las solicitudes de licencia urbanística requieren proyecto técnico de obras cuando hacen referencia al proceso de la edificación comprendido en el ámbito de aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación.

33.2 Además de los supuestos a que hace referencia la legislación sobre ordenación de la edificación, también requieren proyecto técnico las solicitudes de licencia urbanística que hagan referencia a otros supuestos de implantación de obras o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las obras existentes cuando afecten:

a) Los cimientos o los elementos estructurales.
b) El volumen o las superficies construidas.
c) El uso urbanístico.
d) El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
e) Los elementos objeto de protección de los bienes catalogados sujetos a un régimen de protección patrimonial cultural o urbanística.

33.3 Cuando el proyecto técnico de obras sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, se debe elaborar de conformidad con esta legislación y lo que dispone el artículo 34.

33.4 La persona redactora del proyecto debe tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

Artículo 34. *Contenido del proyecto técnico de obras.*

34.1 El proyecto técnico debe identificar la finca afectada y contener, como mínimo, la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras a que hace referencia el artículo 33, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que esta legislación establezca.

34.2 En todo caso, el proyecto y la licencia que lo autoriza deben hacer constar el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

34.3 Cuando, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, el proyecto autorizado tenga la consideración de básico, se ha de desarrollar mediante el proyecto de ejecución correspondiente que ha de definir la obra íntegramente de conformidad con esta legislación sectorial. Con carácter previo a la ejecución de las obras, se debe aportar a la administración otorgante el citado proyecto de ejecución y un informe suscrito por la dirección facultativa de las obras sobre la adecuación al proyecto autorizado.

Artículo 35. *Obras que no se ajustan al proyecto autorizado.*

Si, en el momento de redactar el proyecto de ejecución a que hace referencia el artículo 34.3 o de ejecutar materialmente las obras, se aprecia la necesidad de llevar a cabo obras que no se ajustan al proyecto autorizado, se pueden ejecutar sin necesidad de solicitar nueva licencia urbanística o la modificación de la otorgada siempre que la licencia no sea exigible por aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación, que las citadas obras no comporten una alteración sustancial del proyecto autorizado y que se efectúe la comunicación previa correspondiente de acuerdo con el artículo 76. Se entiende que las obras comportan una alteración sustancial del proyecto cuando se da alguna de las circunstancias que prevé el artículo 33.2.

Artículo 36. *Obras que no requieren proyecto técnico.*

36.1 La persona solicitante de una licencia urbanística que haga referencia a otras obras que las que requieren proyecto técnico de acuerdo con el artículo 33, dentro del escrito de solicitud o mediante la aportación de documentos anexos, ha de:

a) Describir y justificar las obras que pretende ejecutar.
b) Identificar con precisión la finca afectada por las obras.
c) Representar gráficamente las obras que por sus características lo requieran.

36.2 El grado de detalle de los aspectos a que hace referencia el apartado 1 debe ser suficiente para apreciar las características, la situación y el destino de las obras, con la finalidad de comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que se establecen en esta.

Subsección segunda. Caducidad

Artículo 37. *Plazos de caducidad.*

37.1 Las licencias urbanísticas para la ejecución de obras deben fijar los plazos máximos para empezarlas y acabarlas en proporción a su entidad. Si no lo hacen, estos plazos son de un año para empezarlas y de tres para acabarlas. Ambos plazos se computan a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia otorgada y se prorrogan automáticamente por la mitad de los plazos fijados si la persona titular de la licencia urbanística lo solicita justificadamente antes de que haya transcurrido el plazo de que se trate.

37.2 Las licencias urbanísticas a que hace referencia el apartado 1 caducan si transcurre el plazo para empezar las obras o el plazo para acabarlas, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas. A estos efectos, las citadas licencias deben contener la advertencia de caducidad correspondiente.

37.3 La persona titular de una licencia urbanística para la ejecución de obras debe entregar a la administración otorgante una copia del acta de inicio de obras extendida por la dirección facultativa de las obras y, posteriormente, una copia del certificado final de obras expedido por esta misma dirección. Si las obras autorizadas no requieren dirección facultativa para ejecutarlas, las copias del acta y del certificado mencionados deben ser sustituidas por la declaración responsable correspondiente de la persona titular de la licencia urbanística.

Artículo 38. *Declaración de caducidad.*

38.1 Cuando haya transcurrido el plazo para empezar las obras o el plazo para acabarlas, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas, la administración otorgante debe declarar la caducidad de la licencia urbanística otorgada, con la audiencia previa de la persona titular de la licencia.

38.2 La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no faculta a las personas que intervienen en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o proseguirlas más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las exime de las responsabilidades administrativas que se puedan derivar de la ejecución de obras realizadas fuera de los plazos mencionados.

Subsección tercera. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización

Artículo 39. *Simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.*

39.1 No se pueden otorgar licencias urbanísticas para la edificación de los terrenos que no han alcanzado la condición de solar, a menos que se asegure la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la citada condición.

39.2 Cuando los terrenos están comprendidos en un polígono de actuación urbanística, solo se puede otorgar licencia urbanística para su edificación antes de que alcancen la condición de solar si concurren las circunstancias siguientes:

a) Que el proyecto de reparcelación correspondiente esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Que, por el estado de ejecución de las obras de urbanización pendientes, sea previsible que los terrenos tendrán la condición de solar a la finalización de la edificación. Las obras pendientes de ejecución pueden estar referidas a una parte de un polígono de actuación urbanística cuando, de acuerdo con los requisitos de cesión y recepción parciales de las obras de urbanización, se ejecute por fases.

c) Que la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización pendientes no se interfieran mutuamente de manera grave.

39.3 Es preciso dar audiencia del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística a que hace referencia el apartado 2 a la persona promotora de las obras de urbanización, a la persona que las ejecuta y a la administración actuante, si no es la competente para otorgarla.

Artículo 40. *Garantía relativa a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.*

40.1 La persona promotora de las obras de edificación a que hace referencia el artículo 39 debe asegurar la finalización simultánea de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, mediante la constitución de una garantía a disposición de la administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación aplicable en materia de contratos del sector público.

40.2 La cuantía de la garantía a que hace referencia este artículo debe comprender el 100 % del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución o, en el supuesto a que hace referencia el artículo 39.2, de la parte de estas obras que corresponde soportar a la persona propietaria del suelo en relación con la finca de resultado adjudicada por el proyecto de reparcelación correspondiente y que se pretende edificar.

40.3 La administración actuante debe liberar la garantía constituida por la persona titular de la licencia urbanística que autorice las obras de edificación cuando reciba las obras de urbanización necesarias para que los terrenos afectados alcancen la condición de solar. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

Artículo 41. *Primera utilización y ocupación de las edificaciones ejecutadas simultáneamente a las obras de urbanización.*

41.1 La primera utilización y ocupación de las edificaciones autorizadas de conformidad con el artículo 39 quedan condicionadas a la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución y de su recepción por parte de la administración actuante.

41.2 La condición a que hace referencia el apartado 1 se debe advertir expresamente en la licencia urbanística que autorice las obras de edificación, como requisito formal de validez de esta licencia, y debe constar en las escrituras públicas de declaración de obra nueva en construcción autorizadas. También debe constar en la inscripción correspondiente del Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa aplicable.

Subsección cuarta. Contratación de servicios para la ejecución de obras autorizadas

Artículo 42. *Contratación provisional de servicios.*

Las entidades prestamistas de servicios de suministro de agua, electricidad, gas o cualquier otro producto energético, de telecomunicaciones o de cualquier otro servicio urbano pueden contratar provisionalmente sus servicios respectivos en relación con la ejecución de obras siempre que la persona promotora disponga de la licencia a que están sujetos. La duración de estos contratos de servicios provisionales no puede ser superior al

plazo máximo establecido en la licencia para la finalización de las obras o, en su caso, de su prórroga.

Sección 5. Primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones

Artículo 43. *Requisitos.*

Las personas promotoras pueden instar la primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones a que hace referencia el artículo 5.2, objeto de un único proyecto técnico de obras autorizado previamente, siempre que la parte de la que se trate cumpla los requisitos siguientes:

a) Que haya sido ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, si procede, sus modificaciones y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.
b) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del edificio o la construcción no acabada.
c) Que su utilización y ocupación y la finalización de las obras no se interfieran mutuamente de manera grave.
d) Otros que establezcan las ordenanzas municipales de la edificación, si procede.

Artículo 44. *Plazo.*

El plazo para otorgar la licencia urbanística para la primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones es de un mes.

Sección 6. Alternativas de ordenación volumétrica

Artículo 45. *Concreción de la ordenación de volúmenes.*

45.1 Cuando el planeamiento urbanístico establezca varias alternativas de ordenación volumétrica de las edificaciones para una zona o manzana, su concreción se puede efectuar mediante las licencias urbanísticas que autoricen la edificación de cada parcela afectada, siempre que las alternativas sean compatibles entre sí y no conlleven una distribución irregular de los aprovechamientos urbanísticos entre las parcelas afectadas. En estos casos, se han de adjuntar a la solicitud de la licencia urbanística los documentos siguientes:

a) Plano de la parcela edificable sobre base topográfica digital, a escala mínima 1:1.000, donde se expresen las alineaciones y rasantes que la afecten establecidas por el planeamiento urbanístico y los otros límites de la parcela constituidos por los umbrales de las parcelas vecinas o los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios colindantes.
b) Plano de la parcela edificable sobre base topográfica digital, a escala adecuada, donde se identifiquen todos los servicios urbanísticos existentes o previstos.
c) Plano de la parcela edificable, a escala mínima 1:200, donde se señalen la superficie de suelo ocupada por la edificación proyectada y la ordenación de volúmenes por encima y por debajo de la rasante del suelo, planta por planta, con la descripción de las ocupaciones, distancias entre edificios, parámetros relativos a la separación de vecinos y concreción de los accesos para peatones y vehículos.
d) Plano de secciones longitudinales y transversales de la edificación proyectada, a escala mínima 1:200, donde se expresen las alturas entre plantas y la altura máxima total prevista, incluidos los elementos técnicos de la edificación situados por encima de la cubierta.
e) Propuestas de conexión de la edificación proyectada con los servicios urbanísticos existentes.

45.2 Si las alternativas de ordenación volumétrica de la edificación que establece el planeamiento urbanístico para una zona o manzana son incompatibles entre sí y, en consecuencia, solo una de ellas debe ordenar el conjunto de parcelas comprendidas en la zona o manzana, su concreción se debe efectuar mediante la formulación y la aprobación de un plan de mejora urbana.

No obstante, si el conjunto de parcelas afectadas son de una única persona propietaria, la concreción de ordenación volumétrica se puede efectuar mediante la licencia urbanística que autorice la edificación de todas las parcelas, sin necesidad de formular y aprobar previamente un plan de mejora urbana, siempre que no comporte una distribución irregular de los aprovechamientos urbanísticos entre las parcelas afectadas. A la solicitud de licencia mencionada, se deben adjuntar los documentos a que hace referencia el apartado 1.

Sección 7. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado

Subsección primera. Actos que requieren la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica previamente al otorgamiento de la licencia urbanística

Artículo 46. *Aprobación de un plan especial urbanístico.*

46.1 Es exigible la aprobación de un plan especial urbanístico para poder otorgar licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado cuando hagan referencia a alguno de los actos de uso del suelo y de implantación de obras siguientes:

a) Las nuevas construcciones destinadas a las actividades de camping y aparcamiento de caravanas, autocaravanas y tiendas-caravana previstas expresamente por el plan de ordenación urbanística municipal.

b) La implantación de infraestructuras no previstas en el planeamiento territorial o urbanístico relativas a los sistemas urbanísticos generales de comunicaciones o de equipamiento comunitario, cuando no están amparadas en un proyecto sectorial ejecutivo vinculante para el planeamiento urbanístico.

c) Otros actos, cuando el plan especial urbanístico es necesario para desarrollar las determinaciones del planeamiento territorial o del planeamiento urbanístico general.

46.2 La ampliación de industrias implantadas en suelo no urbanizable o suelo urbanizable no delimitado, que no hayan cesado su actividad, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, cuando sea necesaria para la continuación de la actividad o para adecuarlas a la normativa aplicable en materia de prevención y control ambiental de las actividades, también requiere la aprobación de un plan especial urbanístico para poder otorgar la licencia urbanística correspondiente, con sujeción a las mismas condiciones establecidas para las licencias de usos y obras provisionales.

Artículo 47. *Aprobación de un proyecto de actuación específica.*

47.1 Excepto cuando la aprobación de un plan especial urbanístico sea preceptiva de acuerdo con el artículo 46, es exigible la aprobación de un proyecto de actuación específica para poder otorgar licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado cuando hagan referencia a alguno de los actos de uso del suelo y de implantación o reutilización de obras siguientes:

a) Las actuaciones específicas de interés público a que hace referencia el artículo 47.4 de la Ley de urbanismo.

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

c) Las viviendas familiares y los alojamientos de trabajadores temporeros que estén directamente y justificadamente asociados a la actividad rústica de que se trate y los proyectos de construcciones propias de una actividad rústica que incorporen estos usos.

d) La apertura o la recuperación de vías de acceso, caminos y atajos, cuando no está amparada en un proyecto de actuación aprobado de acuerdo con la legislación sectorial.

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

f) Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.

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

47.2 El otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado para la reconstrucción y la rehabilitación de masías, casas rurales y otras construcciones a que hace referencia el artículo 47.3 de la Ley de urbanismo también requiere la aprobación de un proyecto de actuación específica, mientras el planeamiento urbanístico general o especial no contenga el catálogo específico que identifique las construcciones que pueden ser reconstruidas o rehabilitadas.

47.3 En los casos en que no es preceptiva la aprobación de un plan especial urbanístico, la persona interesada, optativamente, puede promover su aprobación para permitir la ejecución de alguno de los actos a que hace referencia este artículo en sustitución del proyecto de actuación específica requerido. En este supuesto el plan especial urbanístico que se formule debe incorporar la documentación exigida en los proyectos de actuaciones específicas y, durante su tramitación, se han de solicitar los informes requeridos para la aprobación de estos proyectos.

Artículo 48. *Excepciones a la aprobación de un proyecto de actuación específica.*

48.1 No obstante lo que establece el artículo 47.1, no es exigible la aprobación de un proyecto de actuación específica para obtener licencia urbanística, dada la escasa entidad de las obras o de la superficie de suelo afectada por la actuación, en los supuestos siguientes:

a) Instalación de elementos energéticos, ambientales u otros servicios en la cara exterior de la cubierta o de las paredes que rodean las obras implantadas legalmente.

b) Instalaciones soterradas de conexión de las obras implantadas legalmente en las redes de suministro de servicios.

48.2 Las ampliaciones que no superen el 30 % de las obras preexistentes y autorizadas con la aprobación previa de un proyecto de actuación específica no exigen la aprobación de un nuevo proyecto de actuación específica.

48.3 El otorgamiento de licencias urbanísticas relativas a las obras a que hace referencia el artículo 47 implantadas legalmente no requiere la aprobación previa de un proyecto de actuación específica en los supuestos siguientes:

a) La implantación de obras auxiliares que no comporten volumen edificado por encima de la cota natural del terreno.

b) Las obras de reparación que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de las construcciones, edificaciones e instalaciones, y las obras de mejora de estos inmuebles, siempre que no comporten su cambio de uso o el aumento o distribución diferente del volumen edificado.

48.4 Las actuaciones a que hace referencia el artículo 47.1.g) no requieren la aprobación de un proyecto de actuación específica en los supuestos siguientes:

a) Cuando sea preceptivo el informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda para el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

b) Cuando hagan referencia a una actividad ganadera preexistente para adaptar las instalaciones a las exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia de ganadería, siempre que no comporten un incremento de la capacidad productiva.

Subsección segunda. Procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación específica

Artículo 49. *Solicitudes.*

49.1 Las solicitudes de aprobación de los proyectos de actuaciones específicas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y la documentación que las conforman se deben presentar ante la administración municipal correspondiente en el término municipal afectado por la actuación.

49.2 El órgano municipal competente puede acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes que se formulen cuando no tengan fundamento manifiestamente en una actuación admitida por la Ley de urbanismo y el Reglamento que la desarrolla o sean contrarias manifiestamente a las determinaciones del planeamiento territorial, sectorial y urbanístico aplicables.

Artículo 50. *Documentación.*

50.1 Los proyectos de actuaciones específicas se conforman con los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa de la actuación, su finalidad y su adecuación a los requisitos exigidos por la Ley de urbanismo y el Reglamento que la desarrolla y a las determinaciones del planeamiento territorial, sectorial y urbanístico aplicables, con el grado de precisión necesario que permita apreciar esta adecuación.

b) Planos a escala adecuada relativos al emplazamiento y la situación precisos de la finca o fincas donde se proyecta la actuación, con indicación de su referencia registral y catastral, su extensión y la superficie ocupada por la actividad y las obras existentes y previstas.

c) Descripción y representación gráfica de los servicios urbanísticos necesarios para llevar a cabo la actuación, con indicación de los existentes y de los que se deban implantar, incluidas las obras de conexión correspondientes.

d) Anteproyecto técnico cuando la actuación conlleve la ejecución de obras o, si se trata de obras que no requieren proyecto técnico, descripción y representación gráfica de estas obras.

e) Estudio de impacto e integración paisajística, elaborado de conformidad con la legislación sobre protección, gestión y ordenación del paisaje.

50.2 Cuando se trate de actuaciones en que sea requisito necesario que estén asociadas directamente a una explotación rústica, la memoria a que hace referencia el apartado 1.a) ha de identificar la explotación y describir los medios materiales y humanos que la integran, así como su proceso productivo, y ha de justificar, entre otros requisitos exigidos, la vinculación necesaria de la actuación proyectada con la explotación rústica descrita.

50.3 La persona promotora de un proyecto de actuación específica debe acreditar documentalmente o por cualquier otro medio de prueba los hechos en que sustente su solicitud de aprobación del proyecto.

Artículo 51. *Información pública.*

Los proyectos de actuaciones específicas se debe someter a información pública durante el plazo de un mes. Los edictos de convocatoria correspondientes se han de publicar en el diario o boletín oficial que corresponda y en la sede electrónica de la administración municipal competente.

Artículo 52. *Petición de informes.*

52.1 Simultáneamente al acto de trámite para el establecimiento del periodo de información pública, se han de solicitar los informes siguientes:

a) Del departamento competente en materia de cultura, sobre la eventual afectación de restos arqueológicos de interés declarado.

b) Cuando la actuación no está comprendida en un plan sectorial agrario, del departamento competente en materia de agricultura y ganadería, sobre los efectos y las repercusiones que la actuación puede ocasionar al funcionamiento de la actividad de las explotaciones agrarias que puedan resultar afectadas y, cuando la actuación deba estar asociada directamente a una explotación agraria, sobre la necesidad de la actuación.

c) De la administración hidráulica, sobre la eventual afectación de acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas de conformidad con la legislación aplicable.

d) Del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña, sobre la eventual afectación de yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

e) Otros exigidos por la legislación sectorial.

52.2 Aparte de los informes a que hace referencia el apartado 1, también se debe solicitar informe del departamento competente en materia de medio ambiente en las actuaciones a que hacen referencia los apartados 4.b), 4.d) y 6.c) del artículo 47 de la Ley de urbanismo y otras actuaciones que hagan referencia a la autorización futura de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

52.3 No se han de solicitar los informes a que hace referencia este artículo si la persona interesada, por iniciativa propia, los aporta con la solicitud de aprobación del proyecto de actuación específica. De lo contrario, los informes solicitados se han de emitir en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin que se hayan emitido se puede continuar la tramitación del procedimiento.

Artículo 53. *Aprobación previa.*

53.1 En el plazo de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro municipal, vistos el resultado de la información pública y las conclusiones de los informes solicitados, el órgano municipal competente debe aprobar el proyecto de actuación específica con carácter previo a su envío a la comisión territorial de urbanismo competente para su aprobación definitiva o denegar su aprobación.

53.2 La resolución municipal que deniegue la aprobación previa de un proyecto de actuación específica finaliza el procedimiento.

53.3 En caso de que haya transcurrido el plazo establecido en el apartado 1 sin que la administración municipal haya adoptado la resolución correspondiente, la persona interesada puede entender aprobado previamente el proyecto tramitado, supuesto en el que puede requerir a la administración municipal para que envíe el expediente a la comisión territorial de urbanismo que corresponda para proseguir su tramitación y posterior resolución. Si se dan los requisitos para entender aprobado previamente el proyecto por silencio administrativo, la administración municipal ha de enviar el expediente completo en el plazo de diez días desde que sea requerida para hacerlo o, si el periodo de información pública establecido está en curso, desde que termine este trámite.

Artículo 54. *Envío del expediente a la comisión territorial de urbanismo.*

54.1 La administración municipal debe enviar el expediente tramitado completo a la comisión territorial de urbanismo competente para su resolución definitiva en el plazo de diez días desde la aprobación previa del proyecto de actuación específica correspondiente.

54.2 Cuando el expediente se envíe incompleto a la comisión territorial de urbanismo, sin haberlo sometido al trámite de información pública exigido o sin haber solicitado alguno de los informes requeridos, la secretaría de la comisión territorial de urbanismo debe requerir a la administración municipal para que enmiende la deficiencia constatada en el plazo que se fije, que no puede ser inferior a diez días ni superior a dos meses, con indicación de que mientras no lo haga no se puede tramitar el expediente enviado. Transcurrido el plazo fijado sin llevar a cabo el requerimiento efectuado, se puede retornar el expediente a la administración municipal.

54.3 La comisión territorial de urbanismo debe retornar el proyecto a la administración municipal que lo haya tramitado, sin pronunciarse sobre el fondo, cuando haga referencia a un supuesto que no requiere la aprobación de un proyecto de actuación específica o sobre el cual la comisión territorial de urbanismo no tiene que informar de forma preceptiva.

Artículo 55. *Aprobación definitiva.*

55.1 La comisión territorial de urbanismo debe aprobar definitivamente el proyecto de actuación específica, denegar su aprobación o suspenderla para incorporar prescripciones técnicas en el plazo máximo de tres meses desde la fecha en que el expediente completo haya tenido entrada en el registro correspondiente o del cumplimiento del requerimiento a que hace referencia el artículo 54.2.

55.2 La resolución que apruebe definitivamente un proyecto de actuación específica debe evaluar la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el

estudio de impacto e integración paisajística requerido y ha de fijar las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje. También ha de fijar las medidas correctoras aplicables con el fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias, cuyo cumplimiento se debe garantizar adecuadamente.

55.3 Cuando se tengan que incorporar prescripciones técnicas al proyecto, la persona interesada dispone de un plazo máximo de tres meses, desde la notificación del acuerdo correspondiente, para presentar el proyecto de actuación específica enmendado. El plazo máximo para verificar el proyecto de actuación específica enmendado es de dos meses desde su presentación ante la comisión territorial de urbanismo. Efectuada la advertencia pertinente, la conclusión del plazo fijado para enmendar el proyecto sin que la persona interesada lo haya presentado produce la caducidad del procedimiento, que comporta el archivo de las actuaciones, lo cual le han notificar.

Artículo 56. *Vigencia de los proyectos de actuación específica.*

56.1 Los proyectos de actuación específica son vigentes durante el plazo de un año desde la notificación de su aprobación definitiva o, a petición razonada de la persona interesada, del plazo superior que fije la comisión territorial de urbanismo competente dadas las circunstancias concurrentes.

56.2 La aprobación definitiva de un proyecto de actuación específica permite solicitar a la persona interesada la licencia urbanística correspondiente durante su plazo de vigencia, supuesto en que la administración municipal competente la debe tramitar sin que pueda denegarla por haber sobrevenido la conclusión del mencionado plazo de vigencia. El régimen jurídico aplicable a la licencia urbanística solicitada es el que establece el artículo 14.

56.3 No obstante lo que establece el apartado 2, las solicitudes de licencias urbanísticas se pueden presentar y tramitar simultáneamente con las solicitudes de aprobación del proyecto de actuación específica correspondiente, pero su otorgamiento queda condicionado a la aprobación definitiva del proyecto de actuación específica de que se trate.

Subsección tercera. Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado

Artículo 57. *Solicitudes.*

57.1 Las solicitudes de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado, cuando no requieran la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica previamente a su otorgamiento, se han de presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa de la actuación y su finalidad, con el grado de precisión necesario que permita apreciar su adecuación a los requisitos exigidos por la Ley de urbanismo y el Reglamento que la desarrolla y a las determinaciones del planeamiento territorial, sectorial y urbanístico aplicables.

b) Planos a escala adecuada relativos al emplazamiento y la situación precisos de la finca o fincas donde se proyecta la actuación, con indicación de su referencia registral y catastral, su extensión y la superficie ocupada por la actividad y las obras existentes y previstas.

c) Descripción y representación gráfica de los servicios urbanísticos necesarios para llevar a cabo la actuación, con indicación de los existentes y de los que haya que implantar, incluidas las obras de conexión correspondientes.

d) Proyecto técnico cuando la actuación comporte la ejecución de obras o, si se trata de obras que no requieren proyecto técnico, descripción y representación gráfica de estas obras.

e) Estudio de impacto e integración paisajística, elaborado de conformidad con la legislación sobre protección, gestión y ordenación del paisaje, cuando se trate de implantar nuevas obras o de ampliar las existentes, propias de una actividad agrícola, ganadera o rústica en general, que superen los umbrales que establecen el planeamiento territorial y

urbanístico o se refieran a otras actuaciones en que el mencionado planeamiento requiere este estudio.

57.2 Cuando las actuaciones comporten la ejecución de obras para implantar, reformar o rehabilitar construcciones, edificaciones o instalaciones, la memoria a que hace referencia el apartado 1.a) debe identificar la actividad rústica o de otra naturaleza a la que estén vinculadas funcionalmente y justificar su proporcionalidad.

Artículo 58. *Información pública.*

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas para implantar obras propias de una actividad ganadera o ampliar las existentes, el órgano municipal competente ha de establecer un periodo de información pública de veinte días.

Artículo 59. *Actuaciones sujetas al informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo.*

59.1 Se debe solicitar informe a la comisión territorial de urbanismo que corresponda en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas relativas a:

a) **(Derogado).**

b) Las actuaciones en que, de acuerdo con los apartados 1 y 2 del artículo 48, no es exigible la aprobación previa de un proyecto de actuación específica para obtener licencia urbanística.

c) La implantación de obras propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica y las ampliaciones de las existentes, si superan en conjunto los umbrales que establezcan el planeamiento territorial y el urbanístico o, si no los establecen, los siguientes: 500 m^2 de ocupación en planta, 1.000 m^2 de techo total o 10 m de altura.

59.2 Las solicitudes de licencias urbanísticas para ampliar obras preexistentes, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que no se ajusten al régimen legal de uso del suelo no urbanizable vigente, expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico aplicable, aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, también requieren el informe de la comisión territorial de urbanismo previamente a su otorgamiento.

59.3 Las actuaciones a que hace referencia el artículo 48.3 no requieren el informe de la comisión territorial de urbanismo.

Artículo 60. *Plazo para emitir el informe, contenido y vinculación.*

60.1 El plazo máximo para emitir el informe a que hace referencia el artículo 59 es de dos meses y debe valorar los aspectos siguientes:

a) La legalidad del proyecto tramitado.

b) En el caso del apartado 1.c) del artículo mencionado, la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el estudio de impacto e integración paisajística requerido.

60.2 Este informe ha de fijar las medidas correctoras aplicables con el fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios, las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias, cuyo cumplimiento se ha de garantizar adecuadamente, y las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje.

60.3 La licencia urbanística correspondiente solo se puede otorgar si el mencionado informe es favorable. Si este informe no se emite en el plazo señalado se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

60.4 Cuando los proyectos a que hacen referencia los artículos 59.1.a) y 59.1.c) requieran el informe preceptivo del departamento competente en materia de agricultura y ganadería de acuerdo con el artículo 61.1, con la solicitud del informe a la comisión territorial de urbanismo se ha de aportar, además del proyecto tramitado, el informe emitido por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería.

Artículo 61. *Informe preceptivo del departamento competente en materia de agricultura y ganadería.*

61.1 Se ha de solicitar informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas relativas a:

a) La reconstrucción y la rehabilitación de masías, casas rurales y otras construcciones a que hace referencia el artículo 47.3 de la Ley de urbanismo, cuando sea susceptible de perturbar el funcionamiento normal de las explotaciones agrarias existentes en el entorno inmediato.

b) La implantación de obras propias de una actividad ganadera y las ampliaciones de las existentes.

61.2 El informe a que hace referencia el apartado 1 se ha de emitir en el plazo máximo de un mes, y ha de valorar:

a) En el supuesto del apartado 1.a), la incidencia de la reconstrucción o la rehabilitación instada sobre las explotaciones agrarias existentes y, eventualmente, las medidas que el proyecto deba implementar para no perturbar el funcionamiento normal de estas explotaciones.

b) En el supuesto del apartado 1.b), el cumplimiento de los requisitos de distancias establecidos por la normativa sobre ordenación ganadera. En este supuesto, la licencia urbanística correspondiente solo se puede otorgar si el informe es favorable.

61.3 Si el informe a que hace referencia este artículo no se emite en el plazo señalado se pueden proseguir las actuaciones.

Artículo 62. *Excepciones a la solicitud de informes.*

No obstante lo que establecen los artículos 59.1 y 61.1, los informes a que hacen referencia no son preceptivos cuando los proyectos tramitados tengan por objeto adaptar instalaciones ganaderas preexistentes a nuevas exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia de ganadería, siempre que la adaptación no conlleve un incremento de su capacidad productiva.

Artículo 63. *Suspensión del plazo para la resolución.*

Cuando son preceptivos los informes a que hacen referencia los artículos 59 y 61, el cómputo de plazo para otorgar la licencia urbanística queda suspendido durante el periodo comprendido entre la solicitud del informe preceptivo y su recepción o, si el informe no se emite dentro del plazo señalado, el día de conclusión de este plazo.

Artículo 64. *Resolución.*

La resolución municipal que otorgue una licencia urbanística en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no delimitado debe establecer las condiciones necesarias para preservar el suelo afectado por la actuación del desarrollo urbano, así como para integrar la actuación en el medio natural y paisajístico que lo rodee.

Sección 8. Licencias urbanísticas de usos y obras provisionales

Artículo 65. *Solicitudes.*

65.1 Las solicitudes de licencias urbanísticas de usos y obras provisionales se deben presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria descriptiva y justificativa del carácter provisional de los usos y las obras así como de las obras necesarias para reponer la situación que se altere a su estado original, con indicación de los presupuestos de ejecución de las obras provisionales y de reposición.

b) Identificación precisa de la finca afectada por los usos y las obras, con indicación de su referencia registral y catastral.

c) Descripción y representación gráfica de las obras provisionales, con indicación de los servicios urbanísticos existentes y los que haya que implantar, incluidas las obras de conexión correspondientes.

65.2 Los documentos a que hace referencia el apartado 1 se han de elaborar con el grado de detalle suficiente para comprobar el carácter provisional de los usos y las obras de conformidad con el régimen de uso provisional del suelo.

Artículo 66. *Aceptación de los efectos y compromiso de advertencia.*

Además de los documentos a que hace referencia el artículo 65, con la solicitud se han de aportar los escritos de los titulares de los derechos de propiedad y uso relacionados directamente con los usos y las obras provisionales, en virtud de cualquier negocio jurídico, relativos a:

a) La aceptación expresa de cesar los usos y desmontar o derribar las obras que se autoricen, así como de reponer la situación que se altere a su estado original, cuando lo acuerde la administración actuante, sin derecho a percibir indemnización por estos conceptos, incluida la finalización eventual de los contratos de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico al que estén vinculados.

b) El compromiso expreso de advertir, por escrito, del carácter de provisionalidad de los usos y obras que se autoricen y de sus efectos cuando formalicen cualquier negocio jurídico con terceras personas en virtud del cual les transmitan los derechos respectivos de propiedad o uso correspondientes a los usos y las obras provisionales que se autoricen.

Artículo 67. *Información pública.*

Las solicitudes de licencias urbanísticas de usos y obras provisionales se han de someter al trámite de información pública durante el plazo de veinte días.

Artículo 68. *Informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo.*

68.1 Simultáneamente al establecimiento del periodo de información pública, se debe solicitar informe a la comisión territorial de urbanismo competente sobre los aspectos de legalidad de los usos y las obras provisionales interesadas. El órgano municipal competente no puede otorgar la licencia urbanística solicitada si el informe emitido es desfavorable.

68.2 El plazo para emitir el informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo es de dos meses. Si este informe no se emite en el plazo señalado se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

Artículo 69. *Resolución.*

69.1 El plazo para otorgar la licencia urbanística de usos y obras provisionales es de dos meses. El cómputo de este plazo queda suspendido durante el periodo comprendido entre la solicitud del informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo competente y su recepción o, si el informe no se emite dentro del plazo señalado, el día de conclusión de este plazo.

69.2 La resolución municipal que otorgue una licencia urbanística de usos y obras provisionales puede sujetarla a un plazo temporal máximo.

69.3 Las licencias urbanísticas de usos y obras provisionales se deben otorgar con la condición resolutoria expresa de que la aceptación y el compromiso a que hace referencia el artículo 66 sean también asumidos expresamente por las terceras personas que adquieran, en virtud de cualquier negocio jurídico, los derechos de propiedad y uso relacionados directamente con los usos y las obras provisionales autorizadas.

Artículo 70. *Eficacia.*

70.1 La eficacia de las licencias urbanísticas de usos y obras provisionales queda supeditada al hecho de que las personas titulares acrediten ante la administración municipal otorgante las circunstancias siguientes:

a) Constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria de las condiciones bajo las que se otorgue la licencia urbanística correspondiente.

b) Constitución, por alguna de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, de garantía suficiente para asegurar la reposición de la situación que se altere a su estado original. Esta garantía se ha de constituir a disposición de la administración otorgante por una cuantía igual a la del presupuesto de las obras de reposición.

70.2 Los usos provisionales han de cesar y las obras provisionales se han de desmontar o derribar, sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde la administración municipal, con audiencia de las personas interesadas, por alguno de los motivos siguientes:

a) Por haberse cumplido la condición resolutoria del artículo 69.3.

b) Por haber transcurrido el plazo temporal máximo por el que se otorgó la licencia urbanística correspondiente.

c) Con el fin de ejecutar las determinaciones del planeamiento urbanístico, haya transcurrido o no el plazo temporal máximo por el que se otorgó la licencia urbanística correspondiente.

CAPÍTULO 2

Comunicación previa

Artículo 71. *Actos sujetos a comunicación previa.*

(Derogado).

Artículo 72. *Presentación de la comunicación.*

72.1 Con carácter previo a la ejecución del acto de que se trate, se han de presentar ante la administración municipal la comunicación a que hace referencia el artículo 71 y la documentación exigida por este Reglamento en los supuestos específicos que regula, por las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación y, en su caso, por la legislación sectorial.

72.2 Si la comunicación no reúne los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la administración lo ha de manifestar a la persona interesada y le ha de advertir que, mientras no presente la comunicación y los documentos preceptivos, puede llevar a cabo el acto de que se trate.

72.3 Con carácter general, la persona interesada está habilitada para ejecutar el acto de que se trate desde el momento de la presentación de la comunicación previa y de los documentos requeridos, excepto lo que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación y lo que dispone el artículo 75.2 para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones.

Artículo 73. *Plazos para la ejecución de obras amparadas en una comunicación previa.*

73.1 Las comunicaciones previas relativas a la ejecución de obras no son válidas si no indican los plazos máximos para empezarlas y acabarlas en proporción a su entidad y de acuerdo con lo que establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación. Los plazos mencionados se prorrogan por la mitad si la persona interesada lo comunica antes de que hayan transcurrido.

73.2 Si transcurren los plazos máximos indicados en una comunicación previa para empezar o acabar las obras, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas, la persona interesada queda inhabilitada para empezarlas o continuarlas, según corresponda, sin perjuicio de que pueda presentar una nueva comunicación previa.

Artículo 74. *Datos de la comunicación.*

74.1 La administración municipal está facultada para verificar los datos que constan en la comunicación y la documentación presentadas.

74.2 La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en la comunicación o en la documentación preceptiva determinan, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de seguir llevando a cabo el acto comunicado desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que procedan.

Artículo 75. *Primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones.*

75.1 Para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones a que hace referencia el artículo 71.1.a), la persona promotora debe comunicar previamente la finalización de las obras a la administración que otorgó la licencia urbanística correspondiente. La comunicación debe ir acompañada del certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las obras, donde han de constar los hechos siguientes:

a) Fecha de conclusión de las obras.

b) Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto técnico autorizado y, si procede, sus modificaciones y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

c) Que la edificación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

75.2 Solo se puede utilizar y ocupar el edificio o la construcción de que se trate después de que haya transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la comunicación y el certificado a que hace referencia este artículo o, si procede, de la enmienda de la comunicación o la aportación de los documentos requeridos, sin que la administración otorgante haya manifestado la disconformidad de las obras ejecutadas con el proyecto técnico autorizado y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

Artículo 76. *Comunicación de obras que no se ajustan al proyecto técnico autorizado.*

76.1 La persona titular de la licencia urbanística debe comunicar a la administración otorgante las obras a que hace referencia el artículo 35 previamente a su ejecución. Con la comunicación previa ha de aportar la documentación escrita y gráfica que enmiende el proyecto autorizado y, si procede, el proyecto de ejecución que lo desarrolla. También debe aportar un informe detallado suscrito por la dirección facultativa de las obras sobre los aspectos siguientes:

a) Características de las obras que no se ajustan al proyecto autorizado.

b) Justificación de su ejecución.

c) Carácter no sustancial de la alteración.

d) Adecuación al ordenamiento jurídico urbanístico y a la legislación sectorial aplicable.

76.2 Si la administración otorgante considera que las obras alteran sustancialmente el proyecto autorizado, lo ha de comunicar a la persona titular de la licencia urbanística, lo cual determina la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las citadas obras, y debe requerirla para que solicite la licencia urbanística correspondiente, sin perjuicio de adoptar otras medidas de protección de la legalidad urbanística apropiadas si considera que se vulnera.

CAPÍTULO 3

Órdenes de ejecución y supuestos de ruina

Sección 1. Administración competente y personas obligadas

Artículo 77. *Competencia para dictar órdenes de ejecución.*

77.1 Corresponde a la administración municipal la competencia para dictar órdenes de ejecución para hacer cumplir el deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras, y para derribar o reparar los inmuebles que estén en estado ruinoso.

77.2 Son órganos competentes para incoar y resolver el procedimiento correspondiente los que se determinen de conformidad con la legislación sobre régimen local.

Artículo 78. *Personas obligadas.*

78.1 Las órdenes de ejecución obligan a las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y las obras afectados.

78.2 De acuerdo con la legislación en materia de suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las órdenes de ejecución que haya que adoptar o hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria queda subrogada en la obligación de la persona propietaria anterior. En caso de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponde cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que ha de disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Sección 2. Estado ruinoso de los inmuebles

Artículo 79. *Declaración de estado ruinoso.*

79.1 La administración municipal competente debe declarar, en todo o en parte, el estado ruinoso de los inmuebles que amenacen ruina técnica, económica o urbanística previamente a dictar la orden de ejecución que corresponda.

79.2 El estado ruinoso de un inmueble es parcial cuando solo afecta a una parte independiente del resto no afectado del inmueble. Se considera que una parte es independiente cuando es posible derribarla sin repercutir en el estado físico normal e íntegro de la parte no afectada del inmueble porque estructuralmente y funcionalmente son partes autónomas y separables entre sí.

Artículo 80. *Ruina técnica.*

Un inmueble amenaza ruina técnica cuando, por agotamiento o lesión de los materiales, sus elementos estructurales fundamentales o alguno de ellos presentan daños que comprometen su estabilidad, cuya reparación no es posible por los medios técnicos normales, lo cual comporta el derribo del inmueble afectado. Se consideran medios técnicos normales los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

Artículo 81. *Ruina económica.*

Un inmueble amenaza ruina económica cuando presenta daños en cualquiera de sus elementos cuyo coste económico de reparación es superior al 50% del coste de construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, en cuanto a la dimensión, el uso y la calidad, utilizando tecnología y materiales actuales.

Artículo 82. *Ruina urbanística.*

Un inmueble amenaza ruina urbanística cuando presenta daños estructurales que comprometen su estabilidad y la seguridad de las personas cuya reparación no se puede autorizar de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico aplicable.

Sección 3. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución

Artículo 83. *Iniciación.*

83.1 El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación o el derribo o la reparación de un inmueble en estado ruinoso se puede iniciar de oficio por acuerdo o resolución del órgano competente, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia. Antes del acuerdo o la resolución de iniciación, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

83.2 El procedimiento a que hace referencia el apartado 1 se puede iniciar también a solicitud de una o varias personas interesadas o en ejercicio de la acción pública.

Artículo 84. *Solicitud de iniciación.*

84.1 La solicitud de persona interesada o en ejercicio de la acción pública que se formule debe ajustarse a lo que establece la legislación sobre procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña. Tiene que identificar el inmueble a que se refiere y detallar a las otras personas interesadas conocidas, diferentes de las que formulan la solicitud, que puedan resultar afectadas en sus bienes, derechos o intereses legítimos por la orden que se pide.

84.2 Cuando la solicitud haga referencia al estado de ruina de un inmueble, se deben especificar los motivos en que se fundamenta el estado alegado y aportar un informe suscrito por un técnico competente sobre los aspectos siguientes:

a) El estado físico del inmueble, las causas que lo han provocado y las obras necesarias para reparar los daños que sufre.

b) La falta de medios técnicos normales disponibles, cuando el inmueble amenace ruina técnica.

c) El presupuesto económico detallado de las obras de reparación necesarias y de las de construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, en cuanto a dimensión, uso y calidad, utilizando tecnología y materiales actuales, cuando el inmueble amenace ruina económica.

d) La disconformidad de las obras de reparación necesarias con el ordenamiento jurídico urbanístico aplicable, cuando el inmueble amenace ruina urbanística.

e) Las medidas que no admitan demora que haya que adoptar para proteger la salud de las personas y la seguridad de las personas y las cosas.

Artículo 85. *Informes municipales.*

85.1 Cuando se haya abierto un periodo de información previa a la iniciación de oficio del procedimiento, los servicios técnicos y jurídicos del municipio competente para dictar la orden de ejecución de que se trate o, si no dispone de estos, los servicios correspondientes de la administración local que preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica en este municipio, con las inspecciones previas pertinentes, deben informar sobre las actuaciones correspondientes. Estos informes, conjuntamente con las otras actuaciones previas que se hayan practicado, se deben incorporar al procedimiento cuando se acuerde o se resuelva su iniciación de oficio.

85.2 Cuando no se hayan practicado actuaciones previas, las inspecciones y los informes a que hace referencia el apartado 1 se han de efectuar y emitir después de que se haya iniciado el procedimiento, de oficio o a solicitud de una o varias personas interesadas. Estas inspecciones e informes se pueden reiterar a criterio de los técnicos informantes o a petición de la persona instructora, en particular cuando, dada la dinámica de las deficiencias analizadas, puedan repercutir en la salud de las personas o en la seguridad de las personas o de las cosas.

Artículo 86. *Informe del departamento competente en materia de patrimonio cultural.*

86.1 Es preceptivo y vinculante el informe del departamento competente en materia de patrimonio cultural en los supuestos siguientes:

a) Cuando la orden de ejecución afecte a un inmueble integrante del patrimonio catalán o en proceso de integración en este patrimonio como bien cultural de interés nacional.
b) Cuando la orden de ejecución pueda comportar la pérdida del valor cultural declarado de un inmueble integrante del patrimonio cultural como bien cultural de interés local.

86.2 El informe a que hace referencia el apartado 1 se debe emitir en el plazo máximo de un mes y ha de establecer los efectos de la orden de ejecución en relación con los bienes protegidos. Transcurrido el plazo mencionado sin que se haya emitido el informe, pueden proseguir las actuaciones.

Artículo 87. *Trámite de audiencia.*

Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se debe dar audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

Artículo 88. *Plazo de resolución.*

88.1 El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución es de seis meses desde el acuerdo o la resolución de su iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.
88.2 Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado 1 sin que se haya notificado la resolución expresa, se produce la caducidad del procedimiento iniciado de oficio.
88.3 Cuando el procedimiento se haya iniciado a solicitud de una o varias personas interesadas y comporte la afectación de los bienes, los derechos o los intereses legítimos de terceras personas, las personas solicitantes pueden entender desestimada su solicitud por silencio administrativo a partir del vencimiento del plazo máximo sin que se haya notificado la resolución expresa.

Artículo 89. *Resolución del procedimiento.*

89.1 La resolución que ponga fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución debe ser motivada, con referencia sucinta de hechos y fundamentos de derecho, y se debe producir por escrito.
89.2 Cuando la resolución haga referencia al estado ruinoso de un inmueble, previamente a ordenar lo que corresponda, se ha de pronunciar sobre si procede declararlo o no en este estado.

Artículo 90. *Contenido de las órdenes de ejecución.*

90.1 Las órdenes de ejecución han de detallar con claridad y precisión los actos que las personas obligadas han de ejecutar y establecer el plazo para ejecutarlos voluntariamente en proporción a su entidad y complejidad.
90.2 Las resoluciones que dicten las mencionadas órdenes deben advertir que su incumplimiento habilita a la administración para:

a) Ejecutar forzosamente la orden incumplida por los medios establecidos legalmente.
b) Si procede, incluir el inmueble en el registro municipal de solares sin edificar.

90.3 Cuando los actos ordenados requieran un proyecto técnico de obras para su ejecución, la resolución que los ordene puede adjuntarlo a la misma resolución. Si no lo hace, la persona obligada debe solicitar y obtener la licencia urbanística correspondiente previamente a la ejecución de los actos ordenados. En todo caso, la elaboración del proyecto técnico de obras es a cargo de la persona obligada.

Artículo 91. *Particularidades de las órdenes de ejecución relativas a inmuebles en estado ruinoso no integrados en el patrimonio cultural catalán o en proceso de integración.*

Cuando la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente declare el estado ruinoso de un inmueble que no está integrado en el patrimonio cultural catalán o en proceso de integración en este patrimonio, debe ordenar seguidamente el derribo del inmueble afectado o, siempre que su estado ruinoso no amenace ruina urbanística, su rehabilitación de manera voluntaria y alternativa al derribo.

Artículo 92. *Particularidades de las órdenes de ejecución relativas a inmuebles integrantes del patrimonio cultural catalán o en proceso de integración.*

92.1 Las órdenes de ejecución que afecten a un inmueble integrante del patrimonio cultural catalán o en proceso de integración en este patrimonio como bien cultural de interés nacional se han de dictar de conformidad con el informe preceptivo del departamento competente en materia de patrimonio cultural catalán.

92.2 De acuerdo con la legislación sobre patrimonio cultural catalán, no se puede ordenar el derribo de un inmueble declarado bien cultural de interés nacional, aunque proceda declararlo en estado ruinoso, sin que previamente se deje sin efectos la citada declaración por los trámites establecidos en la legislación aplicable en la materia.

Artículo 93. *Ejecutividad y ejecución forzosa de las órdenes de ejecución.*

93.1 Las órdenes de ejecución son ejecutivas desde que se dictan. Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa, respetando el principio de proporcionalidad, por los medios de ejecución subsidiaria o multa coercitiva. El órgano competente puede cambiar el medio de ejecución forzosa cuando las multas coercitivas determinadas previamente no resulten efectivas.

93.2 La ejecución subsidiaria es a cargo de la persona obligada. Antes de ejecutar materialmente los actos que han sido ordenados, se puede liquidar provisionalmente el importe de los gastos, los daños y los perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se han de exigir mediante el apremio sobre el patrimonio.

93.3 Las multas coercitivas se pueden imponer por una cuantía de 300 a 3.000 euros, por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que ha sido ordenado.

Artículo 94. *Responsabilidad por incumplir el deber legal de conservación y rehabilitación.*

Las órdenes de ejecución dictadas no eximen a la persona propietaria del inmueble afectado de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se puedan deducir por el incumplimiento eventual del deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras.

Sección 4. Actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes

Artículo 95. *Riesgo inminente para la salud y la seguridad.*

Cuando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento, sin la audiencia previa de las personas interesadas y bajo la dirección de los servicios técnicos municipales. En estos casos, la orden de ejecución se puede dar de palabra. Si la actuación afecta a un inmueble integrante del patrimonio cultural como bien cultural de interés nacional, el órgano municipal competente debe requerir a los servicios técnicos del departamento competente en materia de patrimonio cultural para que intervengan urgentemente en coordinación con los servicios técnicos municipales.

Artículo 96. *Ruina inminente.*

96.1 Cuando la causa de la situación de riesgo que hace referencia el artículo 95 sea el estado físico de un inmueble, tan precario que amenace ruina inminente, el órgano municipal competente debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.

b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.

c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

96.2 Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de estado ruinoso de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano municipal competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.

96.3 El órgano municipal competente, sin audiencia previa de las personas interesadas, ha de resolver lo que corresponda sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora en un plazo máximo de setenta y dos horas desde la recepción del informe técnico que concluya que un inmueble amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas. En caso de que las citadas medidas afecten a un inmueble integrante del patrimonio cultural como bien cultural de interés nacional, se deben comunicar las circunstancias del caso al departamento competente en materia de patrimonio cultural para que en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas informe sobre las condiciones de ejecución de las medidas que haya que adoptar.

96.4 Si, después de que hayan sido ejecutadas las medidas de protección a que hace referencia el apartado 3, los servicios técnicos municipales manifiestan la posibilidad de retorno de las personas desalojadas, el órgano municipal competente puede dejar sin efecto la orden de desalojo dictada.

Artículo 97. *Gastos e indemnizaciones.*

Los gastos e indemnizaciones que la administración municipal competente haya satisfecho para la ejecución de los actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes a que hacen referencia los artículos 95 y 96 son a cargo de la persona propietaria del inmueble o bien afectado, cuyo importe se puede exigir mediante el apremio sobre su patrimonio.

TÍTULO 2

Intervención para restablecer la legalidad urbanística vulnerada

CAPÍTULO 1

Inspección urbanística

Artículo 98. *Competencia.*

98.1 Corresponde a las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística inspeccionar los actos y las omisiones que puedan vulnerar la legalidad urbanística. Para organizar la actividad inspectora, pueden elaborar planes de inspección que fijen las prioridades de actuación.

98.2 Tiene la condición de autoridad el personal al servicio de las administraciones mencionadas que, de forma permanente o circunstancial, tenga encomendado expresamente el ejercicio de la función pública de inspección urbanística.

Artículo 99. *Facultades.*

El personal con funciones de inspección urbanística está facultado para:

a) Entrar en las fincas y las obras que sean objeto de inspección sin aviso previo y permanecer el tiempo necesario para realizar su función. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona, se debe obtener su consentimiento expreso para entrar o, si procede, la autorización judicial correspondiente.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que se considere necesaria y, en particular:

1.º Reclamar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

3.º Examinar los títulos administrativos habilitantes de que disponga la persona promotora de la actuación inspeccionada o que consten en los archivos de la administración que los haya otorgado.

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento relativas a la actuación inspeccionada.

Artículo 100. *Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística.*

100.1 Las administraciones públicas y los entes dependientes deben prestar la colaboración necesaria al personal con funciones de inspección urbanística. En este marco de colaboración, han de permitir el acceso a sus archivos a las personas inspectoras y facilitarles la información de que dispongan necesaria para comprobar los hechos que puedan comportar la vulneración de la legalidad urbanística y determinar a las personas que puedan ser responsables.

100.2 Los cuerpos de policía deben prestar su auxilio y colaboración al personal con funciones de inspección urbanística. Esta colaboración se debe ajustar a lo que establece su legislación específica y se puede reclamar con antelación cuando se prevea la obstrucción a la tarea inspectora.

Artículo 101. *Actas de inspección.*

101.1 Las actas de inspección urbanística son documentos públicos donde las personas inspectoras hacen constar los hechos comprobados directamente en sus actuaciones inspectoras. Las actas han de reflejar los datos siguientes:

a) Lugar y fecha de la actuación inspectora.

b) Identificación de la persona inspectora que la suscribe y de las otras personas presentes en la actuación.

c) Identificación de la finca o la obra objeto de la inspección.

d) Descripción de los hechos constatados en la actuación.

e) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la actuación.

101.2 En las actas de inspección se pueden anexar los planos, las fotografías y cualquier documento público o privado relacionados con el objeto de la inspección.

Artículo 102. *Informes de inspección.*

Las personas inspectoras también pueden hacer constar los hechos que hayan comprobado mediante los informes que elaboren, supuesto en que los informes han de reflejar los datos requeridos para las actas de inspección y pueden anexar los documentos a que hace referencia el artículo 101.2. Estos informes han de valorar si los hechos comprobados, teniendo en cuenta la clasificación y calificación urbanística de los terrenos afectados y el resto de determinaciones de la legalidad urbanística que se consideren aplicables, pueden comportar la vulneración de las determinaciones mencionadas.

Artículo 103. *Valor probatorio de las actas y los informes.*

103.1 Los hechos constatados por las personas inspectoras en las actas y los informes que formalicen tienen valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que las personas interesadas puedan aportar en defensa de sus derechos o intereses. El mismo valor probatorio tienen los hechos constatados en documentos públicos formalizados por otros funcionarios que tengan la condición de autoridad aportados al procedimiento de protección de la legalidad urbanística correspondiente.

103.2 El valor probatorio se limita a los hechos constatados directamente por la autoridad de que se trate.

CAPÍTULO 2

Protección de la legalidad urbanística vulnerada

Sección 1. Coordinación de las administraciones competentes

Artículo 104. *Administraciones competentes.*

104.1 Corresponde a la administración municipal el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística vulnerada por:

a) Restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.
b) Sancionar las infracciones urbanísticas.
c) Determinar los daños y perjuicios causados.

104.2 El ejercicio de la potestad a que hace referencia el apartado 1 también corresponde al departamento competente en materia de urbanismo respecto de las vulneraciones de la legalidad urbanística que puedan ser constitutivas de infracciones graves o muy graves. En estos casos, el ejercicio de la citada potestad se extiende a las vulneraciones concurrentes que puedan ser constitutivas de infracciones leves.

104.3 Cuando se produzca una vulneración de la legalidad urbanística que pueda ser constitutiva de una infracción grave o muy grave, las administraciones competentes han de ejercer la potestad a que hace referencia este artículo de manera coordinada de acuerdo con:

a) El principio de lealtad institucional.

b) El criterio general según el cual el ejercicio de la potestad es preceptivo y preferente por parte de la administración municipal de conformidad con el artículo 106.1.

c) El criterio especial según el cual, en suelo no urbanizable y en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva a sistemas urbanísticos generales, el departamento competente en materia de urbanismo puede ejercer la potestad directamente de conformidad con el artículo 106.2.

Artículo 105. *Comunicaciones a la administración municipal relativas a los hechos que puedan vulnerar la legalidad urbanística.*

105.1 Cuando el departamento competente en materia de urbanismo tenga conocimiento de una presunta vulneración de la legalidad urbanística, debe comunicar a la administración municipal correspondiente los hechos que pueden vulnerarla, con copia de los documentos de que disponga relativos a estos hechos.

105.2 En caso de que, de acuerdo con el artículo 106, el departamento competente en materia de urbanismo incoe un procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada, debe comunicar la resolución de iniciación a la administración municipal que corresponda y, posteriormente, la resolución que ponga fin al procedimiento.

Artículo 106. *Coordinación de las administraciones competentes.*

106.1 No obstante lo que establece el artículo 105.1, el departamento competente en materia de urbanismo puede requerir a la administración municipal en cualquier momento para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a un mes, incoe el procedimiento de

protección de la legalidad urbanística vulnerada adecuado en relación con una vulneración que pueda ser constitutiva de una infracción urbanística grave o muy grave. Transcurrido el plazo establecido sin que la administración municipal atienda al requerimiento, el órgano competente del departamento puede incoar el procedimiento correspondiente.

106.2 Cuando la vulneración pueda ser constitutiva de una infracción grave o muy grave y se produzca en suelo no urbanizable o en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales, respecto de la cual no conste que la administración municipal esté tramitando un procedimiento de protección de la legalidad urbanística, el departamento competente en materia de urbanismo puede incoar el procedimiento correspondiente sin necesidad de efectuar el requerimiento previo a que hace referencia el apartado 1.

Artículo 107. *Órganos competentes para incoar procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada.*

107.1 Los órganos competentes para incoar procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada son:

a) En el ámbito de la administración local, el que se determine de conformidad con la legislación sobre régimen local.

b) **(Derogada).**

107.2 El órgano competente para incoar el procedimiento también lo es para adoptar las medidas provisionales que considere oportunas durante su tramitación y para ordenar la ejecución forzosa de la resolución adoptada.

Artículo 108. *Órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada que no comporten la sanción de infracciones urbanísticas.*

De acuerdo con el artículo 222.3 de la Ley de urbanismo, los órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada que no comporten la sanción de infracciones urbanísticas son:

a) En el ámbito de la administración municipal, el alcalde o alcaldesa.

b) **(Derogada).**

Artículo 109. *Órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada relativos a la sanción de infracciones urbanísticas.*

109.1 De acuerdo con el artículo 222.1 y 2 de la Ley de urbanismo, los órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada relativos a la sanción de infracciones urbanísticas son:

a) En el ámbito de la administración municipal:

1.º El alcalde o alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.

2.º El pleno del ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.

b) En el ámbito del departamento competente en materia de urbanismo:

1.º **(Derogado).**

2.º El consejero o consejera, cuando la multa propuesta, o alguna de las propuestas en el caso de una pluralidad de personas responsables, sea igual o superior a 600.000 euros.

109.2 En el caso de incoación de un solo procedimiento en relación con varias infracciones urbanísticas concurrentes a que hace referencia el artículo 134.3, el órgano competente para resolverlo es el que resulte de acuerdo con el apartado 1 teniendo en cuenta:

a) La infracción urbanística más grave cometida, en el ámbito de la administración municipal.

b) La multa más elevada propuesta, en el ámbito del departamento competente en materia de urbanismo.

109.3 El órgano competente para sancionar una infracción urbanística también lo es para determinar, en la misma resolución, los daños y perjuicios causados y ordenar las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado que no hayan sido objeto de un procedimiento separado.

Sección 2. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada

Artículo 110. *Disposiciones aplicables.*

Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada para adoptar, conjuntamente o separadamente, las medidas a que hace referencia el artículo 104.1 se han de ajustar a las disposiciones generales que establecen el artículo 111 y siguientes y, según corresponda, a las disposiciones particulares que establecen:

a) El artículo 116 y siguientes con relación a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.
b) El artículo 144 y siguientes con relación a la sanción de infracciones urbanísticas.

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 111. *Actuaciones previas.*

111.1 Antes de la iniciación de un procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso, determinar a las personas presuntamente responsables, coordinar su actuación con la otra administración competente para iniciar el procedimiento cuando proceda y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.
111.2 Se debe comunicar el resultado de estas actuaciones a otros órganos que hayan pedido la iniciación del procedimiento y a las personas que hayan denunciado los hechos.

Artículo 112. *Iniciación.*

112.1 Se han de iniciar de oficio los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, por iniciativa del órgano competente o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.
112.2 En la resolución de iniciación, se ha de nombrar a la persona instructora del procedimiento y, si procede, a la persona secretaria. La persona instructora debe incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas e impulsarlo de oficio en todos los trámites.
112.3 La resolución de iniciación se debe notificar a las personas interesadas, que disponen de un plazo de quince días de audiencia para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
112.4 La iniciación del procedimiento, con conocimiento de las personas interesadas, interrumpe la prescripción de la acción de restauración y de la infracción urbanística, según corresponda.

Artículo 113. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

De acuerdo con la legislación aplicable en materia de inscripción de actos en el Registro de la Propiedad, la resolución de iniciación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística es inscribible en el Registro mencionado. Se ha de promover obligatoriamente esta inscripción cuando la resolución de iniciación haga referencia a actos que comporten la creación de nuevas fincas registrales, ya sean de parcelación, reparcelación, obra nueva o constitución de un régimen de propiedad horizontal. En caso de que se haya inscrito la resolución de iniciación, se debe comunicar al Registro de la Propiedad la resolución firme en vía administrativa que ponga fin al procedimiento, al efecto pertinente de conformidad con su legislación reguladora.

Artículo 114. *Prueba.*

Cuando sea necesario para acreditar los hechos relevantes para la resolución del procedimiento, la persona instructora ha de disponer la apertura de un periodo de prueba, no inferior a diez días ni superior a treinta, a fin de que se puedan practicar las que estime pertinentes. Los gastos que comporten la práctica de las pruebas son a cargo de la persona interesada que las propone, a la cual se le pueden exigir avanzadamente a reserva de su liquidación definitiva.

Artículo 115. *Plazo de resolución.*

115.1 De acuerdo con el artículo 202 de la Ley de urbanismo, el plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada es de seis meses desde la resolución de su iniciación de oficio. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución expresa, se produce la caducidad del procedimiento.

115.2 Entre otros supuestos legalmente previstos, la persona instructora puede suspender el cómputo del plazo mencionado en los casos siguientes:

a) Cuando se deban practicar notificaciones por edictos, por el tiempo que sea preciso entre la diligencia que disponga la notificación por edictos y la comunicación al órgano competente o la publicación oficial, que permitan verificar que la notificación edictal se ha practicado mediante los anuncios en el tablón de edictos y en el diario oficial correspondientes de conformidad con los requisitos legales. En caso de que la notificación edictal se deba practicar individualmente a varias personas interesadas, la suspensión del cómputo del plazo termina cuando se produzca la última comunicación o la publicación oficial mencionadas.

b) Cuando se deba requerir a la persona interesada para que legalice los actos ilegales a que hace referencia el artículo 116.1, por el tiempo que transcurra entre la notificación del requerimiento y la resolución que otorgue o deniegue el título administrativo habilitante solicitado o la presentación de la comunicación exigida. En caso de que el departamento competente en materia de urbanismo ejerza la potestad de protección de la legalidad urbanística, este plazo finaliza cuando se comunique al órgano competente la resolución o la presentación de la comunicación mencionadas. En el supuesto de que la persona interesada no atienda al requerimiento efectuado, el mencionado plazo finaliza cuando acabe el plazo de dos meses concedido para cumplirlo.

Subsección segunda. Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado

Artículo 116. *Resolución de iniciación.*

116.1 En caso de que el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada se incoe con vistas a restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado por actos ejecutados sin disponer del título administrativo habilitante o sin efectuar la comunicación previa que se exigen, o sin ajustarse a las condiciones del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada, la resolución de iniciación, según corresponda, ha de:

a) Hacer saber motivadamente si, de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de iniciar el procedimiento, el acto de que se trate es manifiestamente ilegalizable o advertir si ha sido objeto de la denegación previa del título administrativo habilitante correspondiente.

b) Suspender provisionalmente las obras que estén en curso de ejecución.

c) Cuando el acto no sea manifiestamente ilegalizable ni comporte obras en curso de ejecución, requerir a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo habilitante o efectúe la comunicación exigida sin perjuicio de que, si procede, pueda ajustar el acto mencionado al contenido del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada.

En todo caso, se ha de advertir de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que se podrían adoptar en caso de que el acto no sea legalizable o no se legalice de conformidad con el requerimiento efectuado o que haya que efectuar.

116.2 Cuando el requerimiento de legalización sea practicado por el departamento competente en materia de urbanismo, el órgano requirente lo ha de dar a conocer a la administración municipal para que le comunique, inmediatamente que se produzca, la presentación dentro de plazo de la solicitud requerida y, posteriormente, el otorgamiento o la denegación del título administrativo correspondiente o, si procede, la presentación dentro de plazo de la comunicación requerida con los efectos que le corresponden.

Artículo 117. *Medidas provisionales.*

117.1 A la resolución de iniciación del procedimiento o durante la tramitación del procedimiento iniciado, el órgano competente puede adoptar motivadamente las medidas provisionales necesarias para garantizar la efectividad de la resolución que ponga fin al procedimiento. Entre otras medidas que sean apropiadas, se pueden adoptar las siguientes:

a) La suspensión de las obras en curso de ejecución.

b) El precintado o la retirada de la maquinaria y los materiales a utilizar en la ejecución de las obras.

c) La suspensión de los suministros de los servicios o de su contratación.

d) La prohibición de la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones y la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de primera utilización y ocupación parciales.

117.2 Las medidas provisionales adoptadas son ejecutivas a partir de su notificación a las personas destinatarias. La resolución que las adopte debe advertir que su incumplimiento habilita al órgano competente para ordenar la ejecución forzosa de las medidas adoptadas.

Artículo 118. *Suspensión provisional de obras en curso de ejecución.*

118.1 Cuando la resolución de iniciación del procedimiento haga referencia a obras en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión inmediata de las obras como medida provisional mientras no finalice el procedimiento o, si procede, no se legalice el acto de que se trate.

118.2 El órgano competente debe ratificar, modificar o revocar la suspensión de las obras en curso de ejecución que haya ordenado en el plazo de quince días siguientes a la finalización del trámite de audiencia de la resolución de iniciación. Si no la ratifica o modifica en este plazo, la orden de suspensión de obras se convierte en ineficaz, pero ello no impide que pueda ordenarla de nuevo, supuesto en que no es preciso reiterar la audiencia ya practicada ni ratificar la orden dictada de nuevo.

118.3 Conjuntamente con la ratificación o modificación de la suspensión provisional de obras, se debe efectuar, cuando sea pertinente, el requerimiento para su legalización en los términos que establece el artículo 116.1.c).

Artículo 119. *Resolución del procedimiento.*

119.1 Se debe sobreseer el procedimiento incoado en caso de que, atendiendo al requerimiento correspondiente, la persona interesada haya obtenido el título administrativo habilitante, haya efectuado la comunicación exigida con los efectos que le corresponden o, si procede, haya ajustado el acto de que se trate al contenido del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada. Cuando el procedimiento se haya incoado también para sancionar la infracción urbanística correspondiente, el sobreseimiento solo debe ser respecto de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.

119.2 La resolución que ponga fin al procedimiento debe ordenar las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que sean pertinentes cuando:

a) El acto sea manifiestamente ilegalizable o haya sido objeto de la denegación previa del título administrativo habilitante correspondiente.

b) Se haya incumplido el requerimiento de legalización efectuado.

c) Solicitado el título administrativo habilitante o efectuada la comunicación previa en cumplimiento del requerimiento de legalización correspondiente, se haya denegado el título mencionado o la comunicación efectuada no pueda amparar el acto ejecutado.

En estos casos, hay que hacer saber a la persona obligada que dispone de un mes para ejecutar voluntariamente las medidas ordenadas, con la advertencia que, si no lo hace, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa.

Artículo 120. *Medidas de restauración.*

120.1 Entre otras apropiadas, se pueden ordenar las medidas para restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado siguientes:

a) El derribo de las obras ejecutadas.

b) La reposición a su estado inicial de las obras que hayan sido derribadas o que hayan sido modificadas en los casos siguientes:

1.º Cuando los inmuebles afectados estén protegidos.

2.º Cuando los inmuebles afectados, aunque no estén protegidos, hayan sido derribados parcialmente, siempre que la parte derribada no sea estructuralmente o funcionalmente autónoma ni separable de la parte no derribada.

3.º Cuando la reposición de los inmuebles afectados sea necesaria para el funcionamiento de los servicios públicos o para garantizar la seguridad de las personas y las cosas.

c) La reposición de los terrenos a su estado inicial.

d) El cese de los usos ilegales.

e) El desalojo de las personas usuarias y la retirada de las cosas muebles relativas a los usos ilegales del inmueble de que se trate.

f) La ejecución de las obras necesarias para impedir los usos ilegales.

g) El cese de los suministros de los servicios o la prohibición de su contratación.

h) La prohibición de la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones.

120.2 Aparte de las medidas de restauración a que hace referencia el apartado 1, la resolución que ponga fin al procedimiento puede instar la revisión de las operaciones jurídicas privadas que comporten la vulneración del régimen urbanístico de división de los terrenos y de los edificios y determinar los daños y perjuicios causados.

Artículo 121. *Contenido de las órdenes de restauración.*

Las órdenes de restauración deben detallar con claridad y precisión los actos que las personas obligadas han de ejecutar o dejar de hacer. Cuando estos actos comporten la ejecución de obras por parte de la persona obligada, que requieran un proyecto técnico para su ejecución, la resolución que las ordene puede adjuntarlo a esta resolución cuando la misma administración sea competente para autorizarlo. Si no lo hace, la persona obligada ha de solicitar y obtener el título administrativo habilitante correspondiente previamente a la ejecución de los actos ordenados. En todo caso, la elaboración del proyecto técnico de obras es a cargo de la persona obligada.

Artículo 122. *Personas obligadas.*

122.1 Son personas obligadas a cumplir las órdenes de restauración las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y las obras afectados, a menos que, de acuerdo con la naturaleza propia de las medidas adoptadas, su cumplimiento corresponda a las personas usuarias no propietarias, las compañías suministradoras de servicios u otros sujetos.

122.2 De acuerdo con la legislación en materia de suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las medidas de restauración que haya que adoptar o que hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria queda subrogada en la obligación de la

persona propietaria anterior. En caso de que la orden de restauración se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponde cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que ha de disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Subsección tercera. Programa de restauración voluntaria

Artículo 123. *Solicitud.*

123.1 En cualquier momento anterior a la ejecución forzosa de una medida de restauración adoptada o que se pueda adoptar, la persona obligada puede instar su ejecución voluntaria mediante la presentación de un programa de restauración ante el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa, en el cual se debe fijar justificadamente el plazo necesario y suficiente para ejecutarla.

123.2 Si la restauración requiere un proyecto técnico de obras para su ejecución, la persona interesada debe solicitar, simultáneamente a la presentación del programa de restauración, el título administrativo habilitante correspondiente. Cuando el programa de restauración se deba presentar ante el departamento competente en materia de urbanismo, la persona interesada debe acreditar ante el órgano competente que ha solicitado el título administrativo mencionado coherentemente con el programa de restauración presentado.

123.3 Cuando el órgano competente lo considere oportuno, puede requerir a la persona interesada para que garantice la ejecución del programa por alguna de las formas admitidas en la legislación aplicable en materia de contratos del sector público, por un importe que puede alcanzar hasta el 100% del presupuesto de ejecución. Esta garantía se ha de constituir a disposición del órgano competente para ordenar la ejecución forzosa de la medida de restauración de que se trate. Este órgano la tiene que liberar cuando se cumpla el programa de restauración y ejecutarla cuando ordene su ejecución forzosa.

Artículo 124. *Aprobación del programa de restauración voluntaria.*

124.1 El órgano competente para ordenar la ejecución forzosa dispone de un plazo máximo de dos meses para aprobar el programa de restauración voluntaria. La aprobación no suspende el procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se esté tramitando, pero no se puede ordenar la ejecución forzosa de la medida de restauración de que se trate mientras no se produzca el incumplimiento del programa de restauración aprobado.

124.2 La aprobación del programa de restauración, con conocimiento de la persona interesada, interrumpe el plazo de prescripción de la orden de restauración.

Subsección cuarta. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales

Artículo 125. *Ejecutividad y ejecución voluntaria.*

125.1 Las órdenes de restauración y las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos correspondientes son ejecutivas desde que se dictan. Las personas obligadas han de disponer de un plazo para ejecutarlas voluntariamente de acuerdo con lo que establece este Reglamento.

125.2 Dentro del mes siguiente a la conclusión del plazo de ejecución voluntaria establecido en una orden de restauración sin que se haya ejecutado íntegramente, el órgano competente debe decidir si, dadas las circunstancias concurrentes, establece un nuevo plazo para la ejecución voluntaria e íntegra de la orden dictada o procede su ejecución forzosa.

Artículo 126. *Ejecución forzosa.*

126.1 Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa de las órdenes de restauración dictadas o de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos correspondientes, respetando el principio de proporcionalidad, por los medios de ejecución subsidiaria o multa

coercitiva. El órgano competente puede cambiar el medio de ejecución forzosa cuando las multas coercitivas determinadas previamente no resulten efectivas.

126.2 En el caso de órdenes de restauración respecto de las cuales haya transcurrido la mitad del plazo de prescripción, su ejecución forzosa se debe efectuar por el medio de ejecución subsidiaria.

126.3 La iniciación del procedimiento de ejecución forzosa, con conocimiento de la persona interesada, interrumpe el plazo de prescripción de las órdenes de restauración.

Artículo 127. *Ejecución subsidiaria.*

127.1 La ejecución subsidiaria es a cargo de la persona obligada. Antes de ejecutar materialmente los actos que han sido ordenados, se puede liquidar provisionalmente el importe de los gastos, los daños y los perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se deben exigir mediante el apremio sobre el patrimonio.

127.2 En caso de que la ejecución subsidiaria comporte haber de retirar bienes muebles de la finca afectada, el órgano competente puede disponer de ellos libremente, incluso para entregarlos a un vertedero autorizado. En todo caso, los gastos ocasionados son a cargo de las personas propietarias.

127.3 Cuando sea necesario elaborar un proyecto técnico de obras para ejecutar subsidiariamente una orden de restauración dictada por el departamento competente en materia de urbanismo, el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa debe elaborarlo y aprobarlo a cargo de la persona obligada, sin que sea exigible solicitar licencia urbanística.

Artículo 128. *Multa coercitiva.*

Las multas coercitivas se pueden imponer por una cuantía de 300 a 3.000 euros, por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que ha sido ordenado. Estas multas no tienen naturaleza sancionadora y son compatibles con las multas que se puedan imponer en un procedimiento sancionador de conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

Artículo 129. *Apremio sobre el patrimonio.*

Si se han de satisfacer cantidades líquidas por la imposición de multas coercitivas y por los gastos derivados de la ejecución subsidiaria de una orden de restauración o una medida provisional, se debe seguir el procedimiento que establecen las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en la vía ejecutiva para su ejecución forzosa.

Sección 3. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables

Artículo 130. *Títulos administrativos habilitantes.*

130.1 Son títulos administrativos habilitantes: las licencias urbanísticas, las declaraciones de innecesariedad de licencia urbanística de parcelación, los proyectos de urbanización, los proyectos de obras locales ordinarias, los proyectos de reparcelación, y las órdenes de ejecución y de restauración que regula este Reglamento.

130.2 Para poder incoar un procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de utilización del suelo y las obras amparados en un título administrativo habilitante nulo o anulable, hay que revisar previamente este título de acuerdo con la legislación sobre procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Artículo 131. *Revisión de oficio y declaración de lesividad.*

131.1 Las administraciones públicas, en cualquier momento y con el informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora, han de declarar de oficio la nulidad de los títulos administrativos habilitantes que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en el plazo correspondiente, cuando sean nulos de pleno derecho.

131.2 Las administraciones públicas han de declarar lesivos para el interés público los títulos administrativos habilitantes que sean anulables, previamente a su impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

131.3 **(Derogados).**

Artículo 132. *Suspensión de la ejecutividad.*

En el acuerdo o la resolución de iniciación de un procedimiento de revisión de oficio o de declaración de lesividad de un título administrativo habilitante, el órgano competente para incoarlo ha de:

a) Suspender la ejecutividad del título y, en el caso de obras en curso de ejecución, ordenar la paralización inmediata de las obras.

b) En el caso de obras acabadas, prohibir la primera utilización y ocupación todavía no efectuadas de los edificios y las construcciones.

Artículo 133. *Restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.*

133.1 Cuando los actos ejecutados al amparo de un título administrativo habilitante nulo de pleno derecho sean ilegalizables de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de declarar su nulidad, la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de revisión de oficio puede ordenar las medidas apropiadas para restaurar la realidad física alterada. Si la resolución mencionada no se pronuncia sobre esta cuestión, procede incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada correspondiente.

133.2 La anulación de un título administrativo habilitante por sentencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo conlleva la obligación de restablecer la legalidad urbanística vulnerada, ya sea de conformidad con lo que decida la misma sentencia o de acuerdo con lo que el órgano jurisdiccional competente decida en ejecución de la sentencia dictada.

TÍTULO 3

Régimen sancionador

CAPÍTULO 1

Infracciones urbanísticas y responsabilidad

Artículo 134. *Infracciones urbanísticas.*

134.1 Son infracciones urbanísticas las vulneraciones de la legalidad urbanística que la Ley de urbanismo tipifica como tales.

134.2 En caso de que una sola acción u omisión sea constitutiva de dos o más infracciones urbanísticas o, aunque solo sea constitutiva de una infracción urbanística, se configure como el medio necesario utilizado para cometer otra infracción urbanística, la persona responsable ha de ser sancionada de conformidad con la infracción urbanística más grave cometida.

134.3 En caso de que se incoe un solo procedimiento en relación con diversas acciones u omisiones que sean constitutivas de diversas infracciones urbanísticas, no conectadas entre sí en los términos que regula el apartado 2, la persona responsable ha de ser sancionada acumulativamente por cada infracción urbanística cometida.

Artículo 135. *Personas responsables.*

135.1 Han de ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción urbanística las personas físicas o jurídicas que sean responsables, aunque solo sea por simple inobservancia.

135.2 Son responsables de los hechos tipificados como infracción urbanística las personas que los promuevan, proyecten, dirijan o ejecuten materialmente, sean propietarias o no del suelo o las obras afectados.

135.3 La responsabilidad de las personas infractoras es individual. Las multas que se impongan a las personas responsables de una misma infracción urbanística son independientes entre sí, a menos que el cumplimiento de las obligaciones legales corresponda a varias personas conjuntamente, supuesto en el cual estas personas responden solidariamente de la infracción que cometan y de la multa que les corresponda.

Artículo 136. *Circunstancias que modulan la responsabilidad.*

136.1 Son circunstancias que agravan la responsabilidad de las personas infractoras:

a) Prevalerse de tener la titularidad de un oficio o cargo público para cometer una infracción en beneficio propio.
b) Utilizar la violencia u otras formas de coacción contra funcionarios encargados de la protección de la legalidad urbanística.
c) Falsificar documentos o alterar los supuestos de hecho cuando los unos y los otros legitimen la actuación urbanística.
d) Aprovechar en beneficio propio un estado de necesidad grave pública o de los particulares que resulten perjudicados.
e) Perjudicar una pluralidad de personas afectadas.
f) Incumplir las órdenes de suspensión de obras, ejecución o restauración dictadas previamente por la administración en relación con los hechos constitutivos de la infracción.
g) Obstaculizar o dificultar la tarea del personal con funciones de inspección urbanística.
h) Poner en peligro la salud de las personas o la seguridad de las personas y las cosas.
i) Haber sido sancionado por la comisión de una infracción y cometer otra infracción de la misma o distinta naturaleza en el plazo de un año a partir de que la resolución sancionadora previa se convierta en firme en vía administrativa.

136.2 Son circunstancias que atenúan la responsabilidad de las personas infractoras:

a) La falta de intención de:

1.º Cometer la infracción.
2.º Causar un daño tan grave como el que efectivamente se haya causado a los intereses públicos o privados afectados.
3.º Beneficiarse económicamente.

b) Utilizar medios económicos de escasa entidad en la actuación.
c) Obtener escaso beneficio de la actuación.
d) Ser viable la legalización de la actuación, cuando no se haya atendido al requerimiento de legalización correspondiente.

CAPÍTULO 2

Sanciones

Artículo 137. *Supuesto general de establecimiento del importe de las multas.*

137.1 Salvo los supuestos específicamente regulados, las personas responsables de la comisión de una infracción urbanística han de ser sancionadas con una multa cuyo importe se determina individualmente a partir de la fórmula siguiente:

$M = R \cdot VS \cdot G \cdot C$
En la cual:

M es el importe de la multa en euros, sin redondear.
R es el módulo regulador de la multa.
VS es el volumen edificado en metros cúbicos o la superficie de suelo en metros cuadrados afectados por la infracción urbanística.
G es el factor relativo a la gravedad de la infracción.
C es el factor relativo a las circunstancias que modulan la responsabilidad.

137.2 En el caso de que una misma infracción urbanística afecte a volumen edificado y superficie de suelo no ocupada por el volumen mencionado, la fórmula a que hace referencia

el apartado 1 se ha de aplicar separadamente al volumen y a la superficie correspondientes y sumar los resultados parciales obtenidos con estas operaciones para determinar el valor total de M.

Artículo 138. *Módulos reguladores de la multa.*

138.1 se establecen los módulos reguladores de la multa siguientes:

a) Módulo R igual a 50. Este módulo se aplica al volumen de las obras afectadas por una infracción urbanística, determinado de conformidad con el apartado 2. Sin embargo, cuando las obras sean desmontables con facilidad y trasladables a otro lugar para reutilizarlas, se ha de aplicar el 75 % del citado módulo a su volumen edificado.

b) Módulo R igual a 10. Este módulo se aplica a la superficie de suelo afectada por una infracción urbanística, sin computar la superficie de suelo ocupada por los volúmenes edificados que puedan resultar afectados por la misma infracción.

138.2 A efectos de aplicar el módulo regulador correspondiente, el volumen de las obras afectadas por una infracción urbanística se ha de determinar de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Se ha de computar el volumen edificado bajo cubierta, tanto el situado por encima de la superficie del suelo como en el subsuelo, teniendo en cuenta que solo computa el 50 % del volumen edificado semicerrado exteriormente y el 25 % del volumen edificado sin ninguna pared de cierre exterior. Se entiende por cubierta de la obra el elemento que sirve para proteger de la intemperie las personas y las cosas que estén debajo.

b) Cuando las obras no dispongan de cubierta, se ha de computar el volumen que resulte de multiplicar la altura, la anchura y la profundidad máximas correspondientes situadas por encima de la superficie del suelo, a menos que se trate de piscinas, balsas, depósitos o similares, supuesto en el cual también se ha de computar el volumen situado por debajo de la superficie del suelo.

c) Cuando la infracción no afecte íntegramente a la obra de que se trate, solo se ha de computar la parte del volumen edificado que vulnere la legalidad urbanística.

d) En el caso de obras en curso de ejecución, solo se ha de computar el volumen efectivamente edificado, de acuerdo con los criterios establecidos en las letras a) y b) según si el inmueble proyectado disponga o tenga que disponer o no de cubierta.

e) Cuando la infracción urbanística haga referencia a la omisión del deber legal de conservación y rehabilitación de las obras que estén en estado ruinoso, se ha de computar el volumen edificado íntegro del inmueble afectado, a menos que solo resulte afectada una parte estructuralmente y funcionalmente autónoma y separable de la parte no afectada, supuesto en el cual solo se ha de computar aquella parte.

f) En el caso de uso ilegal de las obras, se ha de computar el volumen edificado íntegro del inmueble afectado o, si procede, de la parte destinada al uso ilegal.

Artículo 139. *Supuestos específicos.*

139.1 El importe de la multa con la que se deben sancionar las personas responsables de la comisión de una infracción urbanística se ha de establecer a partir de las operaciones matemáticas que se indican para cada supuesto específico siguiente:

a) En relación con los actos de parcelación, división o segregación de suelo, el resultado de multiplicar el número de lotes resultantes por 150, si los actos mencionados son legalizables, o por 2.000, si no lo son.

b) En relación con los actos de propaganda de urbanizaciones, el 5% de la superficie de los terrenos comprendidos en la urbanización, en metros cuadrados.

c) En relación con la omisión del deber legal de conservación y rehabilitación de las obras, otras que las que estén en estado ruinoso, el 10 % del valor de las actuaciones necesarias para cumplir este deber.

d) En relación con vallas, conducciones para el transporte de fluidos y otras obras dispuestas horizontalmente, cuya sección transversal máxima no sea superior a 0,1 metros cuadrados, el resultado de multiplicar su dimensión longitudinal, en metros, por 1, si son soterradas, o por 5 en otro caso.

139.2 El resultado de las operaciones matemáticas indicadas para cada supuesto específico se ha de multiplicar por los factores G, relativo a la gravedad de la infracción, y C, relativo a las circunstancias que modulan la responsabilidad, para obtener el importe de la multa en euros, sin redondear, que corresponde.

Artículo 140. *Factores relativos a la gravedad de la infracción y a las circunstancias que modulan la responsabilidad.*

140.1 Corresponde el factor G igual a 1 en las infracciones leves, el factor G igual a 2 en las infracciones graves y el factor G igual a 4 en las infracciones muy graves.

140.2 Con respecto a las circunstancias que modulan la responsabilidad, corresponde un factor C igual a 1 cuando no concurra ninguna circunstancia, y un factor C entre 0,75 y 1,25 cuando concurran circunstancias atenuantes y agravantes.

Artículo 141. *Importe de las multas.*

El importe de la multa correspondiente se ha de fijar a partir del importe obtenido de acuerdo con los artículos precedentes y atendiendo a las circunstancias siguientes:

a) En caso de que el importe obtenido sea superior a las cuantías máximas que establece el artículo 219 de la Ley de urbanismo, se ha de reducir el importe hasta que coincida con la cuantía máxima que corresponda a la clase de infracción de que se trate.

b) En caso de que el importe obtenido sea inferior a 300 euros, se ha de incrementar el importe hasta que coincida con esta cuantía mínima.

c) En caso de que el importe obtenido se sitúe entre las cuantías máxima y mínima a que hacen referencia las letras a) y b), se ha de redondear el importe al múltiplo de 100 más próximo por exceso o por defecto, teniendo en cuenta las cuantías máxima y mínima mencionadas.

Artículo 142. *Reducción de la multa por restauración e indemnización voluntarias.*

142.1 En cualquier momento anterior a la ejecución forzosa de la multa correspondiente, las personas que asuman la obligación de restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado y de indemnizar los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción correspondiente, tienen derecho a la reducción de la multa que les correspondería de acuerdo con los artículos precedentes en las condiciones siguientes:

a) Del 80 %, si llevan a cabo voluntariamente la ejecución y la indemnización correspondientes antes de que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa.

b) Del 60 %, si llevan a cabo voluntariamente la ejecución y la indemnización correspondientes después de que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa y antes de que el órgano competente ordene la ejecución forzosa de la sanción.

142.2 En caso de que la restauración y la indemnización voluntarias sean solo parciales, la reducción de la multa a que hace referencia el apartado 1 es proporcional al grado de restauración e indemnización alcanzado.

142.3 Las personas interesadas en acogerse a los beneficios de este artículo han de presentar la solicitud correspondiente y el programa de restauración voluntaria, para su aprobación en los términos regulados en el artículo 123, ante el órgano competente para ejecutar forzosamente las medidas de restauración de que se trate. No obstante, aunque las personas interesadas no hayan solicitado expresamente los beneficios mencionados, este órgano puede aplicarlos de oficio cuando constate que, voluntariamente, han ejecutado las medidas de restauración y han indemnizado los daños y perjuicios causados.

Artículo 143. *Incremento de la multa por beneficio económico superior.*

143.1 En ningún caso la comisión de una infracción urbanística puede resultar más beneficiosa para la persona infractora que el cumplimiento de las normas infringidas. Cuando el beneficio económico obtenido por la persona infractora sea superior al resultado de sumar la multa que corresponda de acuerdo con los artículos precedentes, el coste de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado y la indemnización

de los daños y perjuicios causados, se ha de incrementar el importe de la multa que corresponda hasta igualar la suma con el beneficio económico obtenido.

143.2 En caso de que la infracción cometida comporte, como medida de restauración, el derribo de la obra ejecutada ilegalmente, no se puede computar su valor como beneficio económico obtenido por la persona titular infractora a efectos de lo que establece el apartado 1.

CAPÍTULO 3

Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la sanción de infracciones urbanísticas

Artículo 144. *Régimen jurídico aplicable.*

144.1 Son aplicables a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada relativos a la sanción de infracciones urbanísticas las disposiciones sobre la potestad sancionadora de la legislación sobre procedimiento administrativo común y sobre procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, la Ley de urbanismo y este Reglamento.

144.2 Cuando los procedimientos a que hace referencia el apartado 1 se hayan incoado también para adoptar las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que correspondan, se ha de integrar en el procedimiento sancionador correspondiente lo que disponen el artículo 116 y siguientes sobre las disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.

Artículo 145. *Pliego de cargos.*

145.1 Cuando, practicadas las actuaciones necesarias, resulte que los hechos investigados pueden ser constitutivos de una infracción urbanística e imputable a personas determinadas, la persona instructora ha de formular el pliego de cargos correspondiente con el contenido siguiente:

a) La identificación de las personas físicas o jurídicas presuntamente responsables de los hechos investigados y su grado de participación.

b) Los hechos imputados individualmente a las personas presuntamente responsables.

c) La infracción urbanística que los hechos imputados puedan constituir y las sanciones aplicables.

d) El órgano competente para sancionar la infracción urbanística.

e) Si procede, las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado susceptibles de ser adoptadas y los daños y perjuicios que se puedan haber causado.

145.2 El pliego de cargos, junto con la resolución de iniciación, se ha de notificar a las personas interesadas para que en un plazo de quince días puedan formular alegaciones, presentar los documentos y justificaciones y proponer las pruebas que estimen pertinentes.

Artículo 146. *Propuesta de resolución.*

146.1 Finalizada la instrucción del procedimiento, la persona instructora debe formular la propuesta de resolución correspondiente, en la cual ha de analizar todas las cuestiones que se hayan planteado y ha de manifestar:

a) La normativa aplicable al procedimiento instruido.

b) El órgano competente para resolverlo.

c) Los hechos imputados.

d) Las personas responsables de los hechos y las circunstancias modificativas de su responsabilidad.

e) La tipificación de la infracción urbanística cometida.

f) La determinación de la multa que les corresponde.

g) Si procede, las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado que haya que adoptar y la determinación de los daños y perjuicios causados.

146.2 Cuando los hechos investigados en la tramitación del procedimiento no sean constitutivos de una infracción urbanística, haya prescrito la infracción urbanística que se pueda haber cometido, no se puedan determinar las personas que sean responsables o se haya extinguido su responsabilidad, la persona instructora ha de proponer al órgano competente para resolver el procedimiento su sobreseimiento y el archivo de las actuaciones practicadas.

Artículo 147. *Audiencia de la propuesta de resolución.*

147.1 Formulada la propuesta de resolución, la persona instructora debe dar un plazo de diez días de audiencia del procedimiento para que las personas responsables de los hechos imputados y, si procede, las personas denunciantes puedan alegar y presentar los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes.

147.2 Finalizado el trámite de audiencia, la persona instructora ha de enviar el expediente al órgano competente para resolver el procedimiento.

147.3 Se puede prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni se tengan en cuenta en la propuesta de resolución otros hechos, alegaciones y pruebas que los aducidos por las personas infractoras.

Artículo 148. *Concurrencia con ilícito penal.*

148.1 Si, en la tramitación de un procedimiento sancionador, se considera que los hechos pueden ser constitutivos de ilícito penal, el órgano competente para incoarlo los ha de comunicar a la autoridad judicial y al Ministerio Fiscal.

148.2 La persona instructora ha de suspender el procedimiento sancionador cuando tenga conocimiento de que se está tramitando un proceso judicial penal por los mismos hechos. El procedimiento sancionador ha de permanecer suspendido hasta que la resolución judicial penal firme que se dicte se comunique a la administración que instruye el procedimiento suspendido.

148.3 La suspensión del procedimiento sancionador de acuerdo con el apartado 2 no comporta la suspensión del procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada respecto de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que haya que adoptar en relación con los mismos hechos, no afecta a las medidas provisionales que se puedan haber adoptado, ni impide adoptar motivadamente otras nuevas.

Artículo 149. *Resolución del procedimiento.*

La resolución que ponga fin al procedimiento ha de sancionar a la persona infractora con la multa que corresponda, a menos que se tenga que sobreseer el procedimiento.

Artículo 150. *Procedimiento abreviado.*

150.1 En los supuestos de infracciones flagrantes tipificadas como leves, en que los hechos han sido recogidos en el acta correspondiente o bien en la denuncia de la autoridad competente, el órgano municipal competente puede aplicar las especificidades del procedimiento sancionador abreviado que se regula en la normativa reguladora del procedimiento sancionador aplicable a los ámbitos de competencia de la Generalidad de Cataluña.

150.2 La resolución de iniciación ha de señalar de forma expresa y motivada la decisión de tramitar el procedimiento sancionador abreviado.

CAPÍTULO 4

Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las sanciones

Artículo 151. *Ejecutividad y ejecución voluntaria.*

Las sanciones urbanísticas son ejecutivas cuando la resolución que las impone pone fin a la vía administrativa o se convierte en firme en vía administrativa porque la persona sancionada no interpone el recurso de alzada correspondiente en plazo. Las personas sancionadas disponen de un mes de plazo desde que la resolución sancionadora es ejecutiva para satisfacer la multa impuesta.

Artículo 152. *Ejecución forzosa.*

152.1 Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa de las sanciones mediante el apremio sobre el patrimonio, para lo cual se debe seguir el procedimiento que establecen las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en la vía ejecutiva.

152.2 La iniciación del procedimiento de ejecución forzosa, con conocimiento de la persona interesada, interrumpe el plazo de prescripción de las sanciones.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta para su aplicación lo establecido en la disposición transitoria 2 de la Ley 16/2015, de 21 de julio. Ref. BOE-A-2015-9208. :

"Disposición transitoria segunda. Adaptación reglamentaria.

Mientras el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, aprobado por el Decreto 64/2014, de 13 de mayo, no se adapte al artículo 22 de la presente ley:

a) Las remisiones internas del Reglamento a los artículos 5, 6 y 71 deben entenderse realizadas al régimen de intervención que resulta del artículo 22 de la presente ley.

b) Los artículos 33 a 36 del Reglamento deben seguir aplicándose a los supuestos de obras que, de acuerdo con el artículo 22 de la presente ley, pasan a sujetarse al régimen de comunicación previa."

§ 19

Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6628, de 22 de mayo de 2014
Última modificación: 24 de octubre de 2019
Referencia: DOGC-f-2014-90301

DECRETO 68/2014, DE 20 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA LA COMPOSICIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO INTERNO DE LOS ÓRGANOS URBANÍSTICOS DE LA GENERALIDAD DE CARÁCTER COLEGIADO

El artículo 149.1 y 5 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que corresponde a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y de urbanismo.

En ejercicio de la potestad reglamentaria en esta materia, este Decreto tiene por objeto la regulación de la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado.

De acuerdo con el artículo 16 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, los órganos urbanísticos colegiados de la Generalidad son la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, las comisiones territoriales de urbanismo y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.

Con respecto a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, el artículo 17 del Texto refundido de la Ley de urbanismo establece que su composición se determina por reglamento, el cual debe garantizar que estén representados en la misma los departamentos y los entes locales con competencias urbanísticas y que tengan participación personas de reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, vivienda y medio ambiente. Asimismo, establece que los alcaldes de los ayuntamientos afectados han de ser convocados, con voz pero sin voto, a las sesiones en las que se trate del primer establecimiento y las revisiones del plan de ordenación urbanística municipal y del programa de actuación urbanística municipal. Por último, se prevé regular por reglamento la asistencia de los alcaldes u otros representantes de los ayuntamientos afectados a las sesiones de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña en que se sometan a consideración planes directores urbanísticos y planes especiales urbanísticos autónomos.

En relación con las comisiones territoriales de urbanismo, el artículo 18 del Texto refundido de la Ley de urbanismo determina que se establecerá la composición mediante reglamento, que debe garantizar que estén representados la Administración de la Generalidad y los entes locales con competencias urbanísticas y que tengan participación en las sesiones de estas comisiones o de los eventuales órganos colegiados de apoyo técnico

personas de reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente, a propuesta de los colegios profesionales relacionados con dichas materias.

La disposición final octava del Texto refundido de la Ley de urbanismo habilita al Gobierno para que mediante un decreto pueda modificar el número y el alcance territorial de las comisiones territoriales de urbanismo, y la composición de estas comisiones y de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

El artículo 19 del Texto refundido de la Ley de urbanismo se refiere a la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona y se remite al régimen competencial establecido por la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Finalmente, los artículos 29 y 30 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, regulan la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, cuya composición y régimen de funcionamiento se han de determinar por un decreto del Gobierno, de acuerdo con las previsiones legales. La disposición final primera de esta Ley prevé y regula la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, que debe que regir hasta que, una vez sea vigente el Plan director urbanístico metropolitano, se constituya la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona. Asimismo, la disposición adicional novena de esta Ley establece que con la constitución de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona se deberán extinguir automáticamente la Comisión Territorial de Urbanismo correspondiente y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.

Mediante este Decreto, se integra dentro de un único texto reglamentario la regulación actualmente dispersa en varias normas sobre la composición y el funcionamiento interno de los diversos órganos urbanísticos colegiados de la Generalidad, y se desarrollan los preceptos de las citadas leyes.

Este Decreto, respecto de la regulación reglamentaria vigente, supone simplificar los órganos colegiados existentes, e, indirectamente, la tramitación urbanística, al suprimir la exigencia de constituir una ponencia técnica para elaborar la propuesta previa a la resolución de los expedientes que deben ser sometidos a las comisiones territoriales de urbanismo. La composición de estas comisiones, con participación de las administraciones urbanísticas y sectoriales afectadas y de personas o entidades representativas a nivel profesional o académico, garantiza convenientemente, a partir de los informes técnicos elaborados, el acierto en la decisión, sin necesidad de contar con la opinión previa de un órgano colegiado de composición muy similar al de las propias comisiones. Asimismo, este Decreto crea una comisión territorial específica para el ámbito territorial de la veguería de L'Alt Pirineu.

El capítulo 1 establece exclusivamente cuál es el objeto de este Decreto.

El capítulo 2 regula la naturaleza, las competencias, la sede y la composición de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña. Se prevé que pueda funcionar en Pleno y en Sección, y que esta última emita los informes sobre los proyectos de modificación de figuras de planeamiento urbanístico que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos que se someten a consideración de la Comisión.

También se prevé explícitamente que esta Comisión sea informada sobre las propuestas de planeamiento sometidas al procedimiento de evaluación ambiental antes de ser aprobadas provisionalmente en el caso de los planes tramitados por los entes locales de más de 25.000 habitantes y sobre los anteproyectos de Ley y los proyectos de Reglamento en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El capítulo 3 tiene por objeto regular la naturaleza, las competencias, las sedes y la composición de las comisiones territoriales de urbanismo, las cuales se estructuran según los ámbitos territoriales de las veguerías, con la particularidad de la existencia de las correspondientes al ámbito metropolitano y al territorio de Aran, que disponen de un régimen especial. Asimismo, se prevé una comisión territorial de nueva creación específica para el ámbito territorial de la veguería de L'Alt Pirineu. En la regulación establecida en este capítulo se suprimen las ponencias técnicas y se procede a modificar la composición de las comisiones territoriales.

El capítulo 4 regula la naturaleza, el ámbito de actuación, las competencias, la sede y la composición de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

El capítulo 5 establece el régimen de funcionamiento de todos los órganos colegiados regulados por este Decreto.

Las disposiciones adicionales se refieren a la perspectiva de género y a los plazos para la constitución de los nuevos órganos colegiados creados por el Decreto y para la designación de los miembros de los diversos órganos que regula. Las disposiciones transitorias regulan aquellos aspectos de necesaria consideración como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto. Finalmente, la norma reglamentaria se completa con la correspondiente disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Disposición general

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto:

a) La regulación de la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado que, de acuerdo con la legislación aplicable, son la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, las comisiones territoriales de urbanismo y la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

b) La creación de la Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu.

CAPÍTULO 2

Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña

Artículo 2. *Naturaleza.*

La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña es el órgano superior de la Generalidad, de carácter consultivo, en materia de política territorial y de urbanismo, que se adscribe al departamento competente en estas materias.

Artículo 3. *Competencias.*

3.1 La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña:

a) Ejerce las competencias que la legislación sobre política territorial y urbanismo le atribuye.

b) Informa sobre los asuntos en materia de política territorial y urbanismo que la persona titular del departamento competente en estas materias crea conveniente someter a su consulta.

c) Cuando así lo establezcan las normas de los planes territoriales, evalúa y reconoce las actuaciones de interés territorial no previstas por estos planes.

d) Emite informe sobre los proyectos de modificación de figuras de planeamiento urbanístico que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos que se someten a consideración de la Comisión. Si un tercio de los miembros de la Comisión lo solicita, la persona titular del departamento competente en materia de política territorial y de urbanismo debe someter el proyecto de modificación correspondiente a dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y, posteriormente, al acuerdo resolutorio del Gobierno.

3.2 La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña debe ser informada de:

a) Las propuestas, previas a la aprobación provisional o definitiva, de la primera implantación de planes tramitados por los entes locales de municipios de más de 25.000 habitantes y capitales de comarca sometidos al procedimiento de evaluación ambiental.

b) Los anteproyectos de ley y de los proyectos de reglamento en materia de ordenación del territorio y urbanismo que impulse la dirección general competente en estas materias.

Artículo 4. *Sede.*

La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña tiene su sede en el departamento competente en materia de política territorial y de urbanismo.

Artículo 5. *Composición.*

5.1 La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña está presidida por la persona titular del departamento competente en materia de política territorial y urbanismo.

5.2 La vicepresidencia primera es ejercida por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de política territorial y urbanismo inmediatamente inferior jerárquicamente a la que ejerce la presidencia, y la vicepresidencia segunda por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo, si esta no es la titular del órgano administrativo en la que se atribuye la vicepresidencia primera.

5.3 Las vocalías están ocupadas por:

a) Una persona en representación de cada uno de los departamentos de la Generalidad, que sea titular de la secretaría general, de una secretaría sectorial o de una dirección general, designada por la persona titular del departamento.

b) Dieciséis personas, miembros de los entes locales, designadas por las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña, que deberán garantizar la presencia de dos personas en representación de los entes locales del ámbito territorial de cada una de las comisiones territoriales de urbanismo establecidas en el artículo 9 de este Decreto.

c) Una persona en representación de cada uno de los consejos de veguería, designadas por estos órganos.

d) Nueve personas designadas por la persona titular del departamento competente en materia de política territorial y urbanismo, a propuesta de los colegios profesionales relacionados con estas materias. Estas vocalías se tienen que renovar cada cuatro años.

e) Cinco personas de un reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente, de libre designación por parte del o de la titular del departamento competente en materia de política territorial y urbanismo.

f) Una persona en representación del Institut d'Estudis Catalans.

g) Una persona en representación del Ayuntamiento de Barcelona.

h) Una persona en representación del Área Metropolitana de Barcelona.

i) Una persona en representación del Consejo General de Cámaras de Cataluña.

5.4 La secretaría está ejercida por una persona funcionaria del departamento competente en materia de política territorial y de urbanismo, designada por la presidencia de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, que actúa con voz pero sin voto.

5.5 Las vocalías a que hacen referencia las letras b), g) y h) del apartado 1 se han de renovar después de cada proceso electoral municipal y pueden ser sustituidas, en cualquier otro momento, por parte de las organizaciones o las entidades que las designan, por causas debidamente justificadas.

Artículo 6. *Actuación de la Comisión.*

6.1 La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña actúa en Pleno y en Sección.

6.2 El Pleno está integrado por la totalidad de las personas que componen la Comisión.

6.3 La Sección está integrada por los miembros de la Comisión siguientes:

a) La persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo, que ejerce la presidencia de la Sección.

b) La vocalía designada en representación del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) La vocalía designada en representación del departamento competente en materia de deportes.

d) Nuevo vocalías designadas por el Pleno de acuerdo con los criterios siguientes:

1.º Tres de las vocalías en representación de los departamentos de la Generalidad de Cataluña.

2.º Cuatro de las vocalías designadas por las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña.

3.º Dos de las vocalías designadas por su reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, vivienda o medio ambiente.

e) El secretario o la secretaria, que actúa con voz pero sin voto.

6.4 La Sección eleva una propuesta al Pleno sobre los proyectos de modificación de figuras de planeamiento urbanístico que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos que se someten a consideración de la Comisión.

Artículo 7. *Personas asistentes con voz pero sin voto.*

7.1 Pueden asistir a las sesiones del Pleno y de la Sección de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña con voz pero sin voto:

a) Las personas titulares de las alcaldías de los ayuntamientos afectados, cuando se sometan a informe de la Comisión un plan de ordenación urbanística municipal, un programa de actuación urbanística municipal o sus revisiones relativos a los respectivos municipios.

b) Una persona en representación de cada ayuntamiento afectado, cuando se sometan a informe de la Comisión planes directores urbanísticos y planes especiales urbanísticos autónomos, excepto cuando los citados instrumentos de planeamiento afecten a más de cuatro municipios. En este último supuesto, las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña pueden designar hasta un máximo de cuatro personas, miembros de los ayuntamientos afectados, para que representen al conjunto de municipios.

c) Una persona en representación de la Administración General del Estado.

7.2 Las presidencias del Pleno y de la Sección de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña pueden invitar a asistir a las sesiones respectivas, con voz pero sin voto, a las personas responsables técnicas y jurídicas de la dirección general competente en materia de política territorial y urbanismo y personas expertas en disciplinas relacionadas con los asuntos a tratar, con el fin de asesorar a las personas que están convocadas.

CAPÍTULO 3

Comisiones territoriales de urbanismo

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 8. *Naturaleza.*

Las comisiones territoriales de urbanismo son órganos urbanísticos de la Generalidad que se adscriben al departamento competente en materia de urbanismo y que cumplen funciones de carácter informativo, consultivo, gestor y resolutivo y, a instancia de los ayuntamientos, también de carácter interpretativo.

Artículo 9. *Denominación y ámbito de actuación.*

Las comisiones territoriales de urbanismo se denominan y tienen los ámbitos de actuación siguientes:

a) La Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu, que se crea mediante este Decreto y ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de L'Alta Ribagorça, L'Alt Urgell, La Cerdanya, El Pallars Jussà y El Pallars Sobirà.

b) La Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de la comarca del Vallès Oriental y de los municipios de las comarcas del Baix Llobregat, el Maresme y el Vallès Occidental que no forman parte del Área Metropolitana de Barcelona, de acuerdo con la Ley 31/2010, del 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona.

c) La Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas del Bages, el Berguedà, El Moianès, Osona, El Solsonès y los ocho municipios siguientes de L'Alta Anoia: Calaf, Calonge de Segarra, Castellfollit de Riubregós, Els Prats de Rei, Pujalt, Sant Martí Sesgueioles, Sant Pere Sallavinera y Veciana.

d) La Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de L'Alt Empordà, El Baix Empordà, La Garrotxa, El Gironès, El Pla de l'Estany, El Ripollès y La Selva.

e) La Comisión Territorial de Urbanismo de Lleida, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de Les Garrigues, La Noguera, El Pla d'Urgell, La Segarra, El Segrià y L'Urgell.

f) La Comisión Territorial de Urbanismo del Camp de Tarragona, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de L'Alt Camp, El Baix Camp, La Conca de Barberà, El Priorat y El Tarragonès.

g) La Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de El Baix Ebre, El Montsià, La Ribera d'Ebre y La Terra Alta.

h) La Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran, que ejerce sus funciones en el territorio de Aran, integrado por los municipios de Arres, Bausen, Es Bòrdes, Bossòst, Canejan, Les, Naut Aran, Vielha e Mijaran y Vilamòs.

i) La Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y Anoia, salvo los ocho municipios del Alta Anoia, en qué hace referencia la letra c.

Artículo 10. *Competencias.*

Las comisiones territoriales de urbanismo ejercen las competencias que la Ley de urbanismo les atribuye en los respectivos ámbitos de actuación.

Artículo 11. *Sede y lugares de reunión.*

11.1 Las comisiones territoriales de urbanismo tienen su sede en el servicio territorial de urbanismo correspondiente del departamento competente en esta materia.

11.2 Las comisiones territoriales de urbanismo, con la particularidad que se establece en el apartado 3, aparte de su sede, pueden desarrollar sesiones en las sedes de cualquier administración pública en todo su ámbito territorial.

11.3 La Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran se reúne en Vielha e Mijaran, en la sede del Consejo General de Aran.

Sección 2. Composición de las comisiones territoriales de urbanismo

Artículo 12. *Composición de las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre.*

12.1 Las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre están presididas por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de urbanismo inmediatamente inferior jerárquicamente a la persona titular del Departamento.

12.2 La vicepresidencia está ejercida por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de planeamiento urbanístico inmediatamente inferior jerárquicamente a la que ejerce la presidencia.

12.3 Las vocalías están ocupadas por:

a) Una persona en representación de la dirección general competente en materia de urbanismo, que sea titular de una subdirección general u órgano asimilado, designada por la persona titular de la dirección general.

b) El o la jefe/a del Servicio Territorial de Urbanismo que corresponda.

c) La persona titular de la delegación territorial correspondiente del Gobierno de la Generalidad o persona en quien delegue.

d) La persona titular de la dirección de los servicios territoriales del departamento competente en materia de urbanismo.

e) Tres personas en representación del departamento competente en materia de urbanismo designadas por la persona titular del departamento.

f) Una persona en representación del departamento competente en materia de medio ambiente, designada por la persona titular del departamento.

g) Una persona designada por la persona titular de cada uno de los departamentos de la Generalidad que tengan competencia en alguna de las siguientes materias o en varias: agricultura, medio natural, cultura, comercio, demarcación territorial, energía, vivienda, industria, movilidad, ordenación del territorio, patrimonio cultural, protección civil, salud, turismo, enseñanza y patrimonio inmobiliario de la Generalidad.

h) Ocho personas, miembros de los entes locales, designadas a partes iguales por las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña. Estas vocalías tienen que garantizar la representación de municipios de los diferentes tramos de población, se tienen que renovar después de cada proceso electoral municipal y pueden ser sustituidas, en cualquier momento, por parte de las organizaciones asociativas que las designan, por causas debidamente justificadas.

i) Una persona en representación del Consejo de Veguería que corresponda al ámbito territorial de la Comisión, designada por este órgano.

j) Doce personas de un reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente, de libre designación por parte de la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo, nueve de ellas a propuesta de los colegios profesionales relacionados con estas materias. Las vocalías a propuesta de los colegios profesionales se tienen que renovar cada cuatro años.

12.4 La Secretaría está ejercida por una persona funcionaria del departamento competente en materia de urbanismo, designada por la presidencia de la comisión correspondiente, que actúa con voz pero sin voto.

Artículo 12 bis.

Actuación de las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre.

12 bis.1. Las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre actúan en pleno y pueden actuar en secciones temáticas.

12 bis.2. El Pleno está integrado por la totalidad de las personas que componen las respectivas comisiones territoriales de urbanismo.

12 bis.3. En el caso de que el Pleno considere necesario instituir una sección, esta estará integrada por los siguientes miembros de las respectivas comisiones territoriales de urbanismo:

a) La persona titular de la vicepresidencia de la comisión territorial de urbanismo, que ejerce la presidencia de la sección.

b) La vocalía designada por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo.

c) El jefe o la jefa del servicio territorial de urbanismo que corresponda.

d) La persona titular de la dirección de los servicios territoriales del departamento competente en materia de urbanismo.

e) Seis vocalías designadas por el Pleno de acuerdo con los siguientes criterios:

1.º Dos de las vocalías designadas por las personas titulares de departamentos de la Administración de la Generalidad más relacionadas con las temáticas objeto de la sección.

2.º Dos de las vocalías designadas por organizaciones asociativas de entre personas miembros de los entes locales.

3.º Dos de las vocalías designadas por su reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, vivienda o medio ambiente.

f) El secretario o la secretaria de la comisión territorial de urbanismo, que lo será también de la sección, que actúa con voz pero sin voto.

12 bis.4. La Sección eleva una propuesta al pleno sobre los planes y proyectos objeto de su temática que se someten a consideración de la comisión.

Artículo 13. *Composición de la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran.*

13.1 La Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran está presidida por la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo o por la persona en quien delegue o la sustituya.

13.2 La vicepresidencia está ejercida por el síndico de Aran y por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo.

13.3 Las vocalías están ocupadas por:

a) El o la Jefe/a del Servicio Territorial de Urbanismo que corresponda.

b) El director o la directora de la Oficina Técnica de Urbanismo del Consejo General de Aran.

c) La persona titular de la delegación territorial del Gobierno de la Generalidad o persona en quien delegue.

d) Una persona en representación del departamento competente en materia de medio ambiente, designada por la persona titular del departamento.

e) La persona titular de la dirección de los Servicios Territoriales del Departamento competente en materia de urbanismo.

f) Una persona designada por la persona titular de cada uno de los departamentos de la Generalidad que tengan competencia en alguna o varios de las materias siguientes: agricultura, medio natural, cultura, comercio, demarcación territorial, energía, vivienda, industria, movilidad, ordenación del territorio, patrimonio cultural, protección civil, salud, turismo y enseñanza, siempre que estos departamentos no hayan transferido sus competencias de informe de planeamiento urbanístico al Consejo General de Aran.

g) Tres personas del Consejo General de Aran. Estas vocalías se han de renovar después de cada elección de los consejeros generales, o en cualquier otro momento cuando lo considere oportuno el Consejo que las designa.

h) Dos personas, miembros de los entes locales de La Val d'Aran, designadas por las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña. Estas vocalías se han de renovar después de cada proceso electoral municipal o, en cualquier otro momento, cuando lo consideren oportuno las organizaciones asociativas que las designan.

i) Dos personas de un reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente, de libre designación por parte del titular del departamento competente en materia de urbanismo, a propuesta de los colegios profesionales relacionados con estas materias.

13.4 La secretaría está ejercida por el secretario o por la secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Lleida, que actúa con voz pero sin voto.

Artículo 14. *Personas asistentes con voz pero sin voto.*

14.1 Pueden asistir a las sesiones de las comisiones territoriales de urbanismo con voz pero sin voto:

a) Las personas titulares de las alcaldías de los ayuntamientos afectados cuando se consideren los planes de ordenación urbanística municipal, los programas de actuación urbanística municipal o las revisiones de estos, que podrán ser asistidas por los profesionales que consideren necesarios.

b) Una persona en representación de la Administración General del Estado.

14.2 Las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña pueden invitar hasta un número máximo de cuatro personas, miembros de los entes locales, para que puedan asistir, con voz pero sin voto, a las sesiones de las comisiones en las que se sometan a informe instrumentos urbanísticos plurimunicipales que les afecten.

14.3 Las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña pueden designar a dos personas para asistir técnicamente a los seis vocales que, de acuerdo con el artículo 12.3.h), designen para cada una de las comisiones territoriales de urbanismo.

14.4 La presidencia de la comisión respectiva puede invitar a asistir a sus sesiones, con voz pero sin voto, a:

a) Una persona en representación de cada uno de los departamentos de la Generalidad que no estén representados en la comisión territorial.

b) Las personas responsables técnicas y jurídicas de la dirección general competente en materia de urbanismo y personas expertas en disciplinas relacionadas con los asuntos a tratar, con el fin de asesorar a las personas que están convocadas.

CAPÍTULO 4

Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona

Artículo 15. *Naturaleza.*

La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona es el órgano urbanístico de la Generalidad creado por el artículo 29 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, que se adscribe al departamento competente en materia de urbanismo.

Artículo 16. *Ámbito de actuación.*

La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona ejerce sus funciones en el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona definido por los términos municipales que la integran de acuerdo con la Ley 31/2010, de 3 de agosto.

Artículo 17. *Competencias.*

La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona ejerce las competencias que le atribuye el artículo 30 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto.

Artículo 18. *Sede y lugares de reunión.*

La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona tiene su sede en el servicio territorial de urbanismo correspondiente del departamento competente en esta materia y, aparte de su sede, puede desarrollar sesiones en las sedes de cualquier administración pública en todo su ámbito territorial.

Artículo 19. *Composición.*

19.1 La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona está presidida por la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo o, por delegación o sustitución de esta, por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de urbanismo inmediatamente inferior jerárquicamente.

19.2 La Vicepresidencia está ejercida por la persona titular de la presidencia del Área Metropolitana de Barcelona, que puede delegar este cargo en la persona que tenga la vicepresidencia ejecutiva del Área o en otro consejero o consejera metropolitanos.

19.3 Las vocalías están ocupadas por:

a) Cinco personas en representación del departamento competente en materia de urbanismo designadas por su persona titular, una de ellas a propuesta de la unidad competente en materia de medio ambiente.

b) Cinco personas en representación de otros departamentos de la Generalidad designadas por la persona titular del departamento de la Generalidad competente en materia de urbanismo entre las cuales se incluye en todo caso la persona titular de la delegación territorial correspondiente del Gobierno de la Generalidad o a la persona en quien delegue, y las cuatro restantes a propuesta de los departamentos de la Generalidad competentes en materia de agricultura, comercio, cultura y protección civil.

c) Nueve personas representantes del Área Metropolitana de Barcelona designadas por su presidente o presidenta entre los miembros del Consejo Metropolitano, cinco de ellas a propuesta del alcalde o alcaldesa de Barcelona.

19.4 La secretaría está ejercida por una persona funcionaria del departamento competente en materia de urbanismo, designada por la presidencia de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.

Artículo 20. *Personas asistentes con voz pero sin voto.*

20.1 Pueden asistir a las sesiones de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona con voz pero sin voto:

a) Las personas titulares de las alcaldías de los ayuntamientos afectados cuando se consideren los programas de actuación urbanística municipal o las revisiones de estos, que podrán ser asistidas por los profesionales que consideren necesarios.

b) Una persona en representación de la Administración General del Estado.

20.2 La presidencia de la Comisión puede invitar a asistir a sus sesiones, con voz pero sin voto, a las personas responsables técnicas y jurídicas de la dirección general competente en materia de urbanismo con el fin de asesorar a las personas que están convocadas.

CAPÍTULO 5

Régimen de funcionamiento de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado

Artículo 21. *Periodicidad de las sesiones.*

21.1 La periodicidad mínima de reunión de los órganos colegiados que regula este Decreto, a convocatoria de su presidente o presidenta, es la siguiente:

a) La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, tanto si actúa en Pleno o en Sección, una vez cada cuatro meses.

b) La Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran, una vez cada tres meses.

c) El resto de comisiones territoriales de urbanismo y la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, una vez cada dos meses.

21.2 A petición de un tercio de miembros del órgano colegiado, la presidencia debe convocar una sesión en el plazo máximo de quince días a partir de la petición, la cual debe concretar el objeto de la convocatoria, que debe coincidir con el de la petición. La reunión ha de tener lugar en el plazo máximo de un mes desde la solicitud.

Artículo 22. *Convocatorias.*

22.1 La convocatoria de las sesiones se hace por correo electrónico en la dirección facilitada a estos efectos por los miembros del órgano colegiado, con una antelación mínima

de cuarenta y ocho horas, salvo el caso de urgencia apreciada por la presidencia, que se debe hacer constar en la convocatoria.

22.2 En la notificación de la convocatoria de cada sesión se ha de prever una segunda convocatoria para una hora después en caso de que para la primera no haya quórum suficiente de asistentes.

22.3 La convocatoria debe especificar el orden del día y ha de adjuntar la documentación necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos relativos a los diversos asuntos sobre los cuales el órgano colegiado se ha de pronunciar, a menos que esta documentación sea consultable desde el momento de la convocatoria en el sitio web habilitado al efecto con garantías de accesibilidad y seguridad por los miembros del órgano colegiado y por las personas a que se refiere el artículo 14.3. La convocatoria debe hacer remisión expresa en el web habilitado para consultar la documentación.

Artículo 23. *Constitución del órgano colegiado.*

23.1 Las sesiones de los órganos colegiados se pueden realizar válidamente en primera convocatoria si asisten las personas titulares de la presidencia y de la secretaría, o las que las sustituyan, y la mitad, como mínimo, de sus miembros.

23.2 En segunda convocatoria, el quórum de asistencia mínima necesaria para constituir válidamente el órgano colegiado es el de una tercera parte de sus miembros, con un mínimo de tres.

Artículo 24. *Desarrollo de las sesiones.*

24.1 Las sesiones son presenciales, a menos que por acuerdo del órgano colegiado se decida que sean a distancia o mixtas, previa implantación del dispositivo necesario para asegurar la efectiva celebración de la sesión.

24.2 Las sesiones se han de desarrollar siguiendo el orden del día previsto, bajo la dirección y el impulso de la presidencia que, en todo caso, debe garantizar el mantenimiento del quórum mínimo requerido para la válida constitución del órgano colegiado, la formación de la voluntad colegiada, y el derecho de todas las personas asistentes a intervenir en relación con cada una de las cuestiones planteadas y a defender y contrastar sus posiciones respectivas.

24.3 Solo pueden ser tratados los asuntos que figuran en el orden del día, a menos que estén presentes todos los miembros del órgano colegiado y se declare la urgencia del asunto con el voto favorable de la mayoría absoluta.

Artículo 25. *Acuerdos y régimen de votaciones.*

25.1 Los acuerdos de los órganos colegiados se adoptan por mayoría simple de votos. En caso de empate, el voto de la presidencia, o de la persona en quien delegue o que la sustituya, dirime el resultado de las votaciones.

25.2 Los miembros de los órganos colegiados que hacen constar en acta su voto contrario o su abstención con relación a un acuerdo adoptado quedan exentos de la responsabilidad que se pueda derivar.

Artículo 26. *Acta de las sesiones.*

26.1 El secretario o secretaria, con la conformidad de la presidencia, debe levantar acta de cada sesión que celebre el órgano colegiado en la que se deben hacer constar las personas asistentes, el orden del día de la reunión, el lugar y el tiempo en que se ha efectuado, los puntos principales de las deliberaciones, el contenido de los acuerdos adoptados y, si procede, de los votos particulares formulados, el sentido de los votos y, si un miembro lo pide, una explicación sucinta de su opinión.

26.2 El órgano colegiado debe aprobar el acta en la sesión siguiente. No obstante, el secretario o la secretaria puede emitir válidamente certificados sobre los acuerdos específicos que se hayan adoptado sin perjuicio de la aprobación ulterior del acta, y debe hacer constar expresamente esta circunstancia en esta.

26.3 Los miembros del órgano colegiado han de tener acceso a las actas en formato electrónico para la consulta de los acuerdos adoptados.

Artículo 27. *Suplencia de la presidencia, de la secretaría y de las vocalías.*

En caso de vacante, ausencia, enfermedad o alguna otra causa justificada:

a) La presidencia del órgano colegiado será suplida por la persona en quien delegue o designe como suplente. En caso de que no haya persona designada con esta finalidad, la presidencia será suplida por la vicepresidencia.

b) La secretaría será suplida por la persona designada por la presidencia del órgano colegiado entre el personal funcionario adscrito al departamento competente en materia de política territorial y de urbanismo.

c) Las vocalías serán suplidas por las personas designadas a tal efecto.

Artículo 28. *Apoyo administrativo y técnico.*

28.1 La dirección general competente en materia de urbanismo presta el apoyo administrativo y técnico necesario para preparar los asuntos que se someten a consideración del órgano colegiado correspondiente, con las particularidades siguientes con respecto a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona y a la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran:

a) El apoyo administrativo y técnico de la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran se lleva a cabo por el Servicio Territorial de Urbanismo que corresponda, con la colaboración de la Oficina Técnica de Urbanismo del Consejo General de Aran.

b) Las propuestas que han de ser elevadas a la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona son puestas en conocimiento y debatidas, previamente, con el Área Metropolitana de Barcelona, mediante una reunión entre las personas de los servicios técnicos de la dirección general competente en materia de urbanismo, y de los servicios técnicos en materia de urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, que designe cada parte.

c) Las propuestas que han de ser elevadas a la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran han de ser enviadas al o la jefe/a de la Oficina Técnica de Urbanismo del Consejo General de Aran, como mínimo, con treinta y seis horas de antelación a la reunión de la Comisión, a fin de que los miembros del Consejo puedan debatirlas antes de la sesión y conformar su opinión motivada al respecto.

28.2 La presidencia de cada una de las comisiones territoriales de urbanismo debe designar a una persona responsable técnica de la dirección general competente en materia de urbanismo para facilitar la interlocución con las personas a que se refiere el artículo 14.3.

Artículo 29. *Obligación de las personas representantes de administraciones con competencias sectoriales.*

Corresponde a las personas que asisten a las sesiones de los órganos colegiados que regula este Decreto, que representan los diversos órganos o departamentos que tienen la respectiva competencia sectorial, velar por la adecuación del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial, de acuerdo con la disposición adicional undécima del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto .

Artículo 30. *Derechos de los miembros de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, de las comisiones territoriales de urbanismo y de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona.*

(Derogado).

Disposición adicional primera. *Perspectiva de género.*

1. En la composición de los órganos colegiados que regula este Decreto, con el objetivo de promover la paridad de género, se velará para alcanzar una representación equilibrada de hombres y mujeres, que afectará tanto a las personas titulares como a las suplentes, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional decimoctava del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

2. En la composición de los órganos colegiados que regula este Decreto, con el objetivo de promover la evaluación del impacto de la acción urbanística en función del género, se procurará que esté la presencia de al menos una persona experta en urbanismo y género.

Disposición adicional segunda. *Plazo para la constitución de la Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu y para la designación de los miembros de los órganos colegiados.*

En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este Decreto:

a) Se debe constituir la Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu.

b) Se deben designar los miembros de los órganos colegiados que regula este Decreto que no están vinculados al cargo que ocupan.

Disposición transitoria primera. *Normativa aplicable hasta la designación de los miembros.*

Mientras no se designen los miembros de los órganos colegiados regulados por este Decreto de acuerdo con lo que establece la letra b) de la disposición adicional segunda, continuará siendo de aplicación la normativa anterior.

Disposición transitoria segunda. *Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu.*

1. Mientras no se constituya la Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu, se continuarán resolviendo los asuntos relativos a los municipios incluidos dentro de su ámbito territorial de actuación de acuerdo con la normativa anterior por parte de las comisiones territoriales de urbanismo de Girona y Lleida, según corresponda.

2. Mientras no se desarrollen los Servicios Territoriales de Urbanismo en L'Alt Pirineu, la sede de la comisión estará ubicada en los Servicios Territoriales de Urbanismo de Lleida y el o la jefe/a del Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida formará parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de L'Alt Pirineu.

3. Mientras no se desarrollen los Servicios Territoriales de Urbanismo en L'Alt Pirineu, los Servicios Territoriales de Urbanismo de Lleida prestarán asistencia técnica a la Comisión Territorial de L'Alt Pirineu.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio hasta la constitución de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona en el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, excepto Barcelona.*

1. Mientras no se constituya la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona ejerce sus funciones en el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona definido por los términos de los municipios que la integran de acuerdo con la Ley 31/2010, de 3 de agosto, excepto el del municipio de Barcelona.

2. La Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona tiene la misma naturaleza y adscripción que el resto de comisiones territoriales de urbanismo y se regula por sus mismas normas con respecto a la sede, lugares de reunión y régimen de funcionamiento.

3. La Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, de acuerdo con la Ley 31/2010, de 3 de agosto, ejerce las competencias citadas en el artículo 10 de este Decreto que no son atribuidas a los órganos de gobierno del Área Metropolitana de Barcelona y emite el informe previo a la aprobación definitiva del Plan director urbanístico metropolitano.

4. La composición de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona es la misma que la de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona de acuerdo con este Decreto, con la particularidad de que los representantes del Área Metropolitana de Barcelona son designados directamente por su presidente o presidenta entre los miembros del Consejo Metropolitano.

5. Las propuestas que han de ser elevadas a la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona son puestas en conocimiento y debatidas, previamente, con el Área Metropolitana de Barcelona, mediante una reunión entre las personas de los

servicios técnicos de la dirección general competente en materia de urbanismo, y de los servicios técnicos en materia de urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, que designe cada parte.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen transitorio hasta la constitución de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona en el ámbito territorial de la ciudad de Barcelona.*

1. Mientras no se constituya la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona, la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona, órgano urbanístico de la Generalidad creado por el artículo 66 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, adscrito al departamento competente en materia de urbanismo:

a) Ejerce, en el ámbito territorial de la ciudad de Barcelona, las competencias que este artículo le atribuye, excepto las que la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, atribuye a los órganos de gobierno de este organismo.

b) Emite un informe previo a la aprobación definitiva del Plan director urbanístico metropolitano, de acuerdo con el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 31/2010, de 3 de agosto .

2. La Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona tiene su sede en el departamento competente en materia de urbanismo.

3. La Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona tiene la composición siguiente:

a) Está presidida por la persona titular de la presidencia de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona.

b) La vicepresidencia está ejercida por una de las vocalías del punto 2.º del apartado siguiente, designada por la presidencia de la Subcomisión a propuesta del alcalde o la alcaldesa de Barcelona.

c) Las vocalías están ocupadas por:

1.º Cinco personas en representación del departamento competente en materia de urbanismo designadas por la persona titular de este departamento, una de las cuales a propuesta de la unidad competente en materia de medio ambiente.

2.º Cinco personas en representación del Ayuntamiento de Barcelona designadas por su alcalde o alcaldesa.

d) La secretaría está ejercida por una persona funcionaria del departamento competente en materia de urbanismo, designada por la presidencia de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona, que actúa con voz pero sin voto.

4. Puede asistir a las sesiones de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona con voz pero sin voto una persona en representación de la Administración General del Estado.

5. La presidencia de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona puede invitar a asistir a sus sesiones, con voz pero sin voto, a las personas responsables técnicas y jurídicas de la dirección general competente en materia de urbanismo con el fin de asesorar a las personas que están convocadas.

6. El régimen de funcionamiento aplicable a la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona es el establecido en el capítulo 5 de este Decreto. La periodicidad mínima de reunión es de una vez cada tres meses.

7. Las propuestas que han de ser elevadas a la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona son puestas en conocimiento y debatidas, previamente, con el Ayuntamiento de Barcelona, mediante una reunión entre las personas de los servicios técnicos de la dirección general competente en materia de urbanismo, y de los servicios técnicos en materia de urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona, que designe cada parte.

Disposición transitoria quinta. *Consejos de veguerías.*

Mientras no se hayan constituido los consejos de veguería, asistirá a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo y a las comisiones territoriales de urbanismo un

representante de las diputaciones que tengan competencia en el ámbito territorial correspondiente, con designación a cargo del Pleno de la Diputación.

Disposición derogatoria.

Se derogan todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo que establece este Decreto, y específicamente las siguientes:

a) Decreto 98/2003, de 1 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

b) Decreto 220/1999, de 27 de julio, de regulación de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.

c) Decreto 194/2002, de 9 de julio, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre y se regula la composición y el funcionamiento interno de las comisiones territoriales de urbanismo.

d) Decreto 97/2003, de 1 de abril, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran y se regula la composición y el funcionamiento interno.

e) Decreto 96/2005, de 31 de mayo, de modificación del Decreto 97/2003, de 1 de abril, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de La Val d'Aran y se regula la composición y el funcionamiento interno.

f) Decreto 139/2008, de 8 de julio, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central.

g) Decreto 424/2011, de 27 de diciembre, por el que se crea la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona y se regula la composición y el funcionamiento interno.

Disposición final primera. *Habilitación para desarrollar el Decreto.*

Se faculta al consejero o consejera competente en materia de política territorial y urbanismo para llevar a cabo las actuaciones necesarias para el desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda. *Constitución de la Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona y extinción de órganos urbanísticos que comporta.*

La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona se ha de constituir en el momento de la entrada en vigor del Plan director urbanístico metropolitano. Con la constitución de esta comisión se extinguen, automáticamente, la Comisión Territorial de Urbanismo del Ámbito Metropolitano de Barcelona y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.

Disposición final tercera. *Régimen supletorio.*

En todo lo que no prevé este Decreto en referencia al funcionamiento de los órganos colegiados se aplicarán las normas contenidas en la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

§ 20

Decreto 31/2015, de 3 de marzo, sobre la declaración de la implantación de equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña y las medidas de compensación a los ayuntamientos en cuyo término municipal se implantan

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6824, de 5 de marzo de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2015-90294

El artículo 168 del Estatuto de autonomía de Cataluña atribuye a la Generalidad competencia ejecutiva de la legislación del Estado en materia penitenciaria, que incluye, en todo caso, la totalidad de la gestión de la actividad penitenciaria en Cataluña, especialmente la dirección, organización, régimen de funcionamiento, planificación e inspección de las instituciones penitenciarias de cualquier tipo situadas en Cataluña, y la planificación, construcción y reforma de los establecimientos penitenciarios situados en Cataluña.

El Decreto 335/2004, de 20 de julio, por el que se regula la declaración de la implantación de equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña, estableció, en el ejercicio de la potestad de autoorganización de que disfruta la Administración de la Generalidad de Cataluña y de conformidad con las líneas básicas de actuación del Plan director de equipamientos penitenciarios (2004-2010), aprobadas mediante el Acuerdo de Gobierno de 11 de mayo de 2004, el marco que determina, en primer lugar, la atribución de la competencia orgánica a la persona titular del Departamento de Justicia para la declaración de la implantación de cada equipamiento penitenciario dentro del territorio de Cataluña y, en segundo lugar, el marco de las medidas compensatorias que, a favor de las entidades ubicadas dentro del área territorial de afectación del equipamiento penitenciario, se podrán determinar en la resolución que declare la implantación.

El mencionado Decreto ha sido, por lo tanto, la herramienta necesaria para conjugar, por una parte, la implantación de unos equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña que, tal y como exponía el preámbulo, son una necesidad que la sociedad catalana en general y la población de las entidades locales directamente afectadas en particular tienen que asumir en beneficio del interés general y, de la otra, la previsión de unos mecanismos de compensación que los territorios de ámbito municipal o supramunicipal afectados tenían que percibir por la repercusión que la instalación de estos equipamientos podía tener en su área geográfica.

No obstante, a pesar de no haber transcurrido un periodo excesivamente largo, desde la entrada en vigor del Decreto 335/2004, de 20 de julio, la percepción social de la implantación de estos tipos de equipamientos ha evolucionado de manera que el rechazo social a su localización ha disminuido considerablemente. A esta nueva situación, ha ayudado la puesta en marcha de los nuevos centros, que ha servido para que la ciudadanía visualizara cómo esta implantación se acompañaba de un escrupuloso respeto a las cuestiones

medioambientales y no generaba, en ningún caso, un incremento de inseguridad en las áreas de influencia próximas.

Igualmente, tampoco se puede obviar que la evolución del contexto económico internacional de los últimos años, del cual Cataluña no ha sido ajena, y que ha supuesto una disminución en la generación de ingresos de todas las administraciones públicas, ha servido para dibujar nuevos escenarios y es en este marco donde las entidades locales perciben que la implantación de estos equipamientos representa un factor de dinamización de la economía local.

Por esta razón, es necesaria una modificación del Decreto 335/2004, de 20 de julio, que procure adecuar a este nuevo marco las compensaciones económicas que tienen que percibir las entidades locales, sin perjuicio de mantener aquellos aspectos del Decreto que se han revelado necesarios, en concreto, todo lo que haga referencia a la declaración de implantación de los equipamientos penitenciarios que se tengan que instalar dentro del territorio de Cataluña.

Asimismo, estos cambios en el contenido del Decreto no tienen que significar ninguna alteración en relación con las fórmulas de intervención de las entidades y colectivos afectados que rigen en el marco de una sociedad participativa y del principio de transparencia en la actuación de las administraciones públicas.

En este sentido, en el proceso de modificación de este Decreto se considera que para poder ofrecer una mejor comprensión y seguridad jurídica de la norma, hay que optar, como técnica legislativa más adecuada, por la redacción de un nuevo decreto y la derogación del hasta ahora existente.

Visto el informe de la Comisión de Gobierno Local de Cataluña;

De conformidad con lo que establece el artículo 26.e) de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno;

A propuesta del consejero de Justicia, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y previa deliberación del Gobierno, decreto:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este Decreto es regular la declaración de la implantación de los equipamientos penitenciarios que se tengan que instalar dentro del territorio de Cataluña.

Artículo 2. *Definición.*

A los efectos de este Decreto, se entiende por equipamiento penitenciario la instalación definida como establecimiento penitenciario de conformidad con lo que establece la legislación penal y penitenciaria en la materia.

Asimismo, a los efectos de este Decreto, se entiende por equipamiento penitenciario de titularidad pública todos aquellos equipamientos penitenciarios en que la titularidad del edificio no se atribuya mediante la adjudicación de un derecho de superficie o cualquier otro negocio jurídico a una empresa privada.

Artículo 3. *Declaración de la implantación del equipamiento penitenciario.*

1. La declaración de la implantación del equipamiento penitenciario en una ubicación determinada la efectúa el consejero o consejera del departamento competente en materia de ejecución penal mediante una resolución, una vez escuchados los entes locales afectados y atendiendo los informes técnicos y jurídicos pertinentes relativos a la idoneidad del emplazamiento, que serán adecuadamente ponderados en la misma resolución.

2. Asimismo, y con carácter previo a la resolución, se tendrán que solicitar todos los informes que, con carácter preceptivo, deban ser emitidos por otros departamentos de la Generalidad de Cataluña o por otras administraciones en cumplimiento de las normas sectoriales que resulten de aplicación.

Artículo 4. *Contenido de la resolución de declaración de la implantación del equipamiento penitenciario.*

1. La resolución por la que se declare la implantación de un equipamiento penitenciario debe contener necesariamente el tipo y las características del equipamiento, su ubicación y las entidades locales afectadas por la implantación.

2. La resolución debe prever, en todo caso, la elaboración por parte del departamento competente en materia de medio ambiente de una memoria de previsiones de reposición medioambiental de las alteraciones producidas por la implantación del equipamiento, así como su presupuesto dentro del proyecto de ejecución de la actuación.

Artículo 5. *Medidas de compensación.*

1. Podrán percibir medidas de compensación los ayuntamientos en cuyo término municipal se implante un equipamiento penitenciario de titularidad pública.

Estas medidas de compensación se adoptarán mediante un convenio entre el departamento competente en materia de ejecución penal y el ayuntamiento implicado, y podrán establecer:

a) La destinación de una cuantía única a actuaciones de mejora integral en su entorno territorial.

b) Cualquier otra medida que permita una mejor consecución de las finalidades de compensación previstas en este Decreto.

El otorgamiento de las aportaciones reguladas en este Decreto a los ayuntamientos donde se implante el equipamiento se aplicará a partir del ejercicio en que se otorgue la licencia municipal de obras y actividad.

2. Las bases de las convocatorias de otorgamiento de ayudas a cargo de fondos autonómicos deberán prever una valoración específica para los municipios en cuyo término se declare la implantación de un equipamiento penitenciario.

Asimismo, la declaración de la instalación del equipamiento penitenciario comportará, para los municipios afectados, su valoración prioritaria respecto de las ayudas concedidas a cargo de fondos supraautonómicos tramitados por la Administración de la Generalidad, siempre que esta valoración prioritaria sea compatible con los criterios establecidos en las bases de la convocatoria.

Artículo 6. *Relaciones de cooperación y/o colaboración interadministrativa y participación ciudadana.*

Con el fin de conseguir la mejor colaboración entre las instituciones afectadas en la implantación de los mecanismos y medidas que se adopten, se podrán establecer relaciones de cooperación y/o colaboración interadministrativa con las entidades locales del ámbito de afectación del equipamiento.

En el desarrollo de las actuaciones que se lleven a cabo en el marco de estas relaciones interadministrativas, se tendrá que prever la intervención de los vecinos y vecinas de las poblaciones afectadas en la forma que el reglamento orgánico municipal del ente local afectado regule la participación ciudadana o, en ausencia de este reglamento, mediante las asociaciones vecinales más representativas.

Disposición adicional primera. *Aplicación de los efectos de la declaración de implantación de un equipamiento penitenciario en los municipios afectados por la implantación de un nuevo equipamiento iniciada con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto o donde haya un equipamiento penitenciario en funcionamiento.*

1. En aquellos municipios en cuyo término, en el momento de la entrada en vigor de este Decreto, se esté desarrollando la implantación de un nuevo equipamiento penitenciario, les serán aplicables igualmente, de acuerdo con los requisitos que se establecen, los efectos que establece el artículo 5 de este Decreto. En estos casos, las compensaciones también se tendrán que establecer mediante un convenio entre el departamento competente en materia de ejecución penal y el ayuntamiento o los ayuntamientos afectados.

2. En aquellos municipios en cuyo término, en el momento de la entrada en vigor de este Decreto, esté en funcionamiento un equipamiento penitenciario de titularidad pública, les será aplicable, de acuerdo con el requisitos de población inferior a 25.000 habitantes, el otorgamiento de una aportación anual en concepto de compensación vinculada a la cifra total de capacidad de internos del equipamiento. En este sentido, el ayuntamiento recibirá una cuantía de 127 euros por interno/año. Esta aportación se mantendrá mientras el equipamiento penitenciario se encuentre en funcionamiento y será actualizada cada tres años mediante orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de ejecución penal.

En estos casos, la compensación prevista también se tendrá que establecer mediante un convenio entre el departamento competente en materia de ejecución penal y el ayuntamiento afectado.

Estas aportaciones se reducirán en la parte que corresponda si la cantidad que el ayuntamiento pueda percibir en concepto de financiación local a cargo del presupuesto de la Generalidad de Cataluña se calcula considerando a las personas internas vecinos o vecinas empadronados o empadronadas.

Disposición adicional segunda. *Modificación de los convenios por los que se establecen compensaciones anuales suscritos con los ayuntamientos donde se haya implantado un equipamiento penitenciario.*

En el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto, el departamento competente en materia de ejecución penal negociará con los ayuntamientos afectados la modificación de los convenios en vigor en el momento de la entrada en vigor de este Decreto por los que se establecen compensaciones anuales en favor de los ayuntamientos en cuyo término municipal se haya implantado un equipamiento penitenciario, con el objetivo de adaptarlos a la nueva normativa. Una vez transcurrido este plazo, los municipios en cuyo término, en el momento de la entrada en vigor de este Decreto, esté en funcionamiento un equipamiento penitenciario de titularidad pública, les será de aplicación exclusivamente dicho Decreto, de acuerdo con los requisitos que se prevén en el apartado segundo de la disposición adicional primera.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 335/2004, de 20 de julio, por el que se regula la declaración de la implantación de equipamientos penitenciarios en el territorio de Cataluña.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor al cabo de veinte días de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

§ 21

Decreto 214/2018, de 9 de octubre, de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo de Arán)

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 7724, de 11 de octubre de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2018-90431

El Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, integró en un único texto reglamentario la regulación de los diversos órganos urbanísticos colegiados, entre los que se encuentra la Comisión Territorial de Urbanismo del Valle de Arán, que tiene una composición y un funcionamiento específico caracterizado por el hecho de que el apoyo administrativo y técnico de la Comisión lo lleva a cabo el Servicio Territorial de Urbanismo correspondiente con la colaboración de la Oficina Técnica de Urbanismo del Consejo General de Arán.

Además, el Decreto determinó que las propuestas que habían de ser elevadas a la Comisión Territorial de Urbanismo del Valle de Arán habían de ser enviadas al jefe/a de dicha Oficina Técnica, como mínimo, con treinta y seis horas de antelación a la reunión de la Comisión, a fin de que los miembros del Consejo pudieran debatirlas antes de la sesión y conformar su opinión motivada al respecto.

Posteriormente, el artículo 54 de la Ley 1/2015, del 5 de febrero, del régimen especial de Arán, ha modificado algunas de estas previsiones al determinar que, en este territorio, las competencias que la legislación urbanística atribuye a las comisiones territoriales de urbanismo son ejercidas por la Comisión de Urbanismo de Arán y que el Consejo General de Arán tiene competencia para elaborar la propuesta del informe inicial que debe someterse a la Comisión.

Adicionalmente, el artículo 54.5 de la Ley dispone que el Consejo General de Arán tiene competencia para emitir los informes sectoriales relativos a las competencias transferidas en el marco de la tramitación de los expedientes urbanísticos.

La Comisión Bilateral Gobierno de la Generalidad - Consejo General de Arán, órgano permanente de relación entre los gobiernos y las administraciones de la Generalidad y de Arán, tiene entre sus funciones, de acuerdo con el artículo 84.1.b) de la Ley 1/2015, del 5 de febrero, la adopción de los acuerdos de transferencia de competencias o traspasos de bienes y servicios que correspondan.

De conformidad con el artículo 7.2.c) del Reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión Bilateral Gobierno de la Generalidad - Consejo General de Arán, publicado en el DOGC núm. 6836, de 23 de marzo de 2015, mediante la Resolución GRI/517/2015, de 11 de marzo, corresponde al Pleno de la Comisión adoptar los acuerdos sobre los

traspasos de funciones y servicios para elevarlos al Gobierno de la Generalidad para la aprobación final.

El Pleno de la Comisión Bilateral Gobierno de la Generalidad - Consejo General de Arán, en la sesión de 13 de junio de 2017, adoptó un acuerdo relativo al despliegue de las competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo de Arán).

A propuesta de la consejera de la Presidencia y del consejero de Territorio y Sostenibilidad, y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

Artículo único.

Aprobar el Acuerdo de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo de Arán), que se publica como anexo a este Decreto.

Disposición final.

Este Decreto entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ANEXO

Acuerdo de 13 de junio de 2017 de despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Comisión de Urbanismo del Valle de Arán).

El Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, integró en un único texto reglamentario la regulación de los diversos órganos urbanísticos colegiados, entre los que se encuentra la Comisión Territorial de Urbanismo del Valle de Arán, que tiene una composición y un funcionamiento específico caracterizado por el hecho que el apoyo administrativo y técnico de la Comisión lo lleva a cabo el Servicio Territorial de Urbanismo correspondiente con la colaboración de la Oficina Técnica de Urbanismo del Consejo General de Arán. Además, el mencionado Decreto determinó que las propuestas que tenían que ser elevadas a la Comisión Territorial de Urbanismo del Valle de Arán tenían que ser enviadas al jefe/a de la mencionada Oficina Técnica, como mínimo, con treinta y seis horas de antelación a la reunión de la Comisión, a fin de que los miembros del Consejo pudieran debatirlas antes de la sesión y conformar su opinión motivada al respecto.

Posteriormente, la Ley 1/2015, del 5 de febrero, del régimen especial de Arán, en el artículo 54, ha modificado algunas de estas previsiones al determinar que, en este territorio, las competencias que la legislación urbanística atribuye a las comisiones territoriales de urbanismo son ejercidas por la Comisión de Urbanismo de Arán y que el Consejo General de Arán tiene competencia para elaborar la propuesta del informe inicial que ha de someterse a la Comisión.

Adicionalmente, el artículo 54.5 de la mencionada Ley dispone que el Consejo General de Arán tiene competencia para emitir los informes sectoriales relativos a las competencias transferidas en el marco de la tramitación de los expedientes urbanísticos.

Con el fin de articular los mecanismos necesarios para que el Consejo General de Arán pueda elaborar la correspondiente propuesta de resolución sobre los expedientes que deben ser resueltos por la Comisión de Urbanismo de Arán a partir del informe inicial del Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida, se considera adecuado establecer unas normas que coordinen las diversas actuaciones y aseguren el cumplimiento del plazo de que dispone la Comisión para pronunciarse.

De acuerdo con todo lo expuesto, la Comisión Bilateral Gobierno de la Generalidad-Consejo General de Arán, en su sesión de 13 de junio de 2017, a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo General de Arán, acuerda el despliegue de competencias reconocidas al Consejo.

General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo en virtud de la Ley 1/2015, de 5 de febrero, de régimen especial de Arán, en lo referente a la Comisión de Urbanismo de Arán.

1. Regulación de la Comisión de Urbanismo de Arán a la luz de las competencias del Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

a) Los expedientes que, a partir de la adopción de este acuerdo, entren en el Consejo General de Arán o en el Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida para ser resueltos por la Comisión de Urbanismo de Arán deben insertarse en una plataforma común a fin de que estén a disposición tanto del Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida como del Consejo General de Arán, con la indicación del plazo máximo de que dispone la Comisión de Urbanismo de Arán para resolver.

b) Los servicios técnicos y jurídicos del Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida, con carácter general, previa reunión con el jefe/a de la Oficina Técnica de Urbanismo de Arán, tienen que emitir informe en relación con los expedientes a que hace referencia el apartado 1, como mínimo un (1) mes antes de que termine el plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo de Arán para adoptar el acuerdo correspondiente, y debe enviarlo electrónicamente al Consejo General de Arán el mismo día de su emisión. El informe debe referirse a los aspectos de legalidad y de supramunicipalidad sobre los que debe fundamentarse el acuerdo de la Comisión.

c) El Consejo General de Arán, a la vista del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida, elabora la propuesta de resolución que se elevará a la Comisión de Urbanismo de Arán y la envía electrónicamente al Servicio Territorial de Urbanismo de Lleida. El envío debe efectuarse, como mínimo, diez (10) días antes de la fecha prevista para la reunión de la Comisión en la que se tenga que resolver el asunto en cuestión, a fin de que pueda estar a disposición de los miembros de la Comisión desde la convocatoria.

2. Medios económicos que se transfieren.

La valoración económica de las actuaciones previstas en este despliegue de competencias reconocidas al Consejo General de Arán en materia de ordenación del territorio y urbanismo en virtud de la Ley 1/2015, del 5 de febrero, de régimen especial de Arán, en lo referente a la Comisión de Urbanismo de Arán se fija en 50.000,00 €.

El cálculo de la dotación económica prevista en el párrafo anterior, 50.000 €, se ha establecido para toda la anualidad.

Esta cantidad de 50.000,00 € debe transferirse al Consejo General de Arán a contar del 1 de enero de 2018. Para ejercicios futuros, este importe (50.000,00 €) se incluirá en la valoración económica del acuerdo de financiación entre la Generalidad de Cataluña y el Consejo General de Arán y se actualizará de acuerdo con lo que disponga dicho acuerdo.

3. Efectividad del Acuerdo.

Este Acuerdo produce efectos desde su publicación en el DOGC.

§ 22

Decreto 219/2019, de 22 de octubre, de creación de la Comisión Territorial de Urbanismo de El Penedès y de modificación del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 7988, de 24 de octubre de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2019-90559

El artículo 149, apartados 1 y 5, del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que corresponde a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La disposición final octava del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobada por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, habilita al Gobierno para que mediante un decreto pueda modificar el número y el alcance territorial de las comisiones territoriales de urbanismo, y la composición de estas comisiones y de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

En ejercicio de la potestad reglamentaria en esta materia, mediante el Decreto 68/2014, de 20 de mayo, se reguló la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado.

Con respecto a las comisiones territoriales de urbanismo, el mencionado Decreto estableció el número y el alcance territorial de estos órganos urbanísticos, teniendo presente las demarcaciones vegueriales establecidas por la Ley 30/2010, del 3 de agosto, de veguerías, y las particularidades de los territorios regidos por leyes específicas.

La Ley 2/2017, del 15 de febrero, ha modificado la Ley 30/2010, del 3 de agosto, para crear la veguería del Penedès, de manera que se considera conveniente prever una comisión territorial específica coincidente con el ámbito de esta nueva demarcación veguerial y, en consecuencia, ajustar el articulado del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, en los aspectos afectados por esta nueva comisión, así como a otras determinaciones normativas en materia de derechos de asistencia a las reuniones de órganos colegiados de la Administración de la Generalidad o de impacto de género. Asimismo, se considera adecuado otorgar una denominación más apropiada a la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, ya que su ámbito territorial no coincide con el de la demarcación veguerial de Barcelona, en la medida en que los municipios del Área Metropolitana de Barcelona, en virtud de la Ley 31/2010, del 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, integran el ámbito territorial de una comisión de urbanismo específica. Por eso, se propone que la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona pase a denominarse Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona.

Por otra parte, el Decreto 29/2018, de 7 de junio, de reestructuración del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, ha desplegado la estructura básica de este Departamento de acuerdo con el nuevo ámbito competencial que le ha atribuido el Decreto 1/2018, de 19 de mayo, de creación, denominación y determinación del ámbito de competencia de los departamentos de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

En la nueva estructura, el Departamento de Territorio y Sostenibilidad se ha dotado de una Secretaría de Hábitat Urbano y Territorio con funciones, entre otras, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y del cual depende la dirección general competente en materia de urbanismo. La Secretaría de Hábitat Urbano y Territorio, por lo tanto, pasa a ser el órgano inmediatamente inferior jerárquicamente al titular del departamento competente en estas materias.

El mencionado Decreto 68/2014, de 20 de mayo, reguló la composición de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado de acuerdo con la anterior estructura departamental, atribuyendo la presidencia o vicepresidencia de determinadas comisiones de urbanismo al director general competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en tanto que órgano unipersonal inmediatamente inferior jerárquicamente al titular del Departamento en aquel momento.

Por lo tanto, resulta conveniente modificar este Decreto para regular la composición de los mencionados órganos urbanísticos, de manera que los órganos unipersonales inmediatamente inferiores jerárquicamente al titular del Departamento tengan la adecuada participación, con independencia de cuál sea la estructura departamental que se adopte.

Por otra parte, se considera también conveniente prever un mayor número de vocalías en la composición de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña y de las comisiones territoriales de urbanismo que no tienen un régimen legal especial, cuyas personas titulares sean designadas a propuesta de los colegios profesionales, con el fin de posibilitar la participación de aquellos colegios más estrechamente relacionados con las materias de urbanismo, vivienda y medio ambiente; y prever la posibilidad de invitar a asistir a las comisiones mencionadas, con voz pero sin voto, a otras personas expertas en disciplinas relacionadas con los asuntos a tratar.

Asimismo, se prevé ampliar el número de vocalías que son designadas por las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña en las comisiones territoriales de urbanismo que no tienen un régimen legal especial, a la vez que se establece que todas las vocalías designadas por las organizaciones asociativas mencionadas garanticen la representación de municipios de los diferentes tramos de población que conforman el ámbito de actuación de estas comisiones; se prevé la posibilidad de que estas comisiones territoriales de urbanismo puedan actuar en secciones temáticas en función de las características y problemáticas de cada ámbito territorial; y se prevé, con respecto a la representación de cada uno de los departamentos de la Generalidad en estas comisiones territoriales de urbanismo, la asistencia de una persona competente en patrimonio inmobiliario de la Generalidad.

En definitiva, esta disposición se adecua a los principios generales de buena regulación del artículo 62 de la Ley 19/2014, del 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y concretamente a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. En este sentido, la adecuación de la estructura y ámbito territorial de las comisiones territoriales no afectadas por regímenes legales especiales en el de las demarcaciones vegueriales, es necesaria para cumplir de forma eficaz el mandato legal contenido en la Ley 2/2017, del 15 de febrero; la previsión de participación de los órganos unipersonales inmediatamente inferiores jerárquicamente al titular del departamento competente en materia de política territorial y urbanismo con independencia de cuál sea la estructura departamental que se adopte, resulta necesaria y proporcionada a su finalidad, ya que contiene las normas imprescindibles a fin de que se puedan adecuar las funciones urbanísticas a la estructura departamental que sea vigente; y el ajuste del número de vocalías de determinadas comisiones y la posibilidad de crear secciones temáticas, tiene que comportar un funcionamiento más eficiente, aumentando la transparencia en la toma de decisiones, con todas las garantías para sus destinatarios, sin generar cargas administrativas y sin incidir en sus derechos y obligaciones. Por último, la seguridad jurídica queda garantizada en la medida que el Decreto es el marco

normativo en que regula la composición y funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, modificando el anterior Decreto 68/2014, de 20 de mayo.

Por todo eso, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen emitido por la Comisión Jurídica Asesora, y con la previa deliberación del Gobierno,

DECRETO

Artículo 1. *Creación de la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès.*

Se crea la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès.

Artículo 2. *Modificación del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado.*

2.1 Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactado de la siguiente manera:

> «5.2 La vicepresidencia primera es ejercida por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de política territorial y urbanismo inmediatamente inferior jerárquicamente a la que ejerce la presidencia, y la vicepresidencia segunda por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo, si esta no es la titular del órgano administrativo en la que se atribuye la vicepresidencia primera.»

2.2 Se modifica la letra d) del apartado 3 del artículo 5 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

> «d) Nueve personas designadas por la persona titular del departamento competente en materia de política territorial y urbanismo, a propuesta de los colegios profesionales relacionados con estas materias. Estas vocalías se tienen que renovar cada cuatro años».

2.3 Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 6 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

> «a) La persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo, que ejerce la presidencia de la Sección.»

2.4 Se modifica el apartado 2 del artículo 7 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactado de la siguiente manera:

> «7.2 Las presidencias del Pleno y de la Sección de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña pueden invitar a asistir a las sesiones respectivas, con voz pero sin voto, a las personas responsables técnicas y jurídicas de la dirección general competente en materia de política territorial y urbanismo y personas expertas en disciplinas relacionadas con los asuntos a tratar, con el fin de asesorar a las personas que están convocadas».

2.5 Se modifica la letra b) del artículo 9 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

> «b) La Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de la comarca del Vallès Oriental y

de los municipios de las comarcas del Baix Llobregat, el Maresme y el Vallès Occidental que no forman parte del Área Metropolitana de Barcelona, de acuerdo con la Ley 31/2010, del 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona.»

2.6 Se modifica la letra c) del artículo 9 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«c) La Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas del Bages, el Berguedà, El Moianès, Osona, El Solsonès y los ocho municipios siguientes de L'Alta Anoia: Calaf, Calonge de Segarra, Castellfollit de Riubregós, Els Prats de Rei, Pujalt, Sant Martí Sesgueioles, Sant Pere Sallavinera y Veciana».

2.7 Se modifica la letra f) del artículo 9 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«f) La Comisión Territorial de Urbanismo del Camp de Tarragona, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de L'Alt Camp, El Baix Camp, La Conca de Barberà, El Priorat y El Tarragonès.»

2.8 Se añade una letra i) en el artículo 9 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, con la siguiente redacción:

«i) La Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès, que ejerce sus funciones en el ámbito territorial de las comarcas de L'Alt Penedès, El Baix Penedès, El Garraf y Anoia, salvo los ocho municipios del Alta Anoia, en qué hace referencia la letra c.

2.9 Se modifica el título del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactado de la siguiente manera:

«Composición de las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre»

2.10 Se modifica el apartado 1 del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactado de la siguiente manera:

«12.1 Las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre están presididas por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de urbanismo inmediatamente inferior jerárquicamente a la persona titular del Departamento.»

2.11 Se modifica el apartado 2 del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactado de la siguiente manera:

«12.2 La vicepresidencia está ejercida por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de planeamiento urbanístico inmediatamente inferior jerárquicamente a la que ejerce la presidencia.»

2.12 Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«a) Una persona en representación de la dirección general competente en materia de urbanismo, que sea titular de una subdirección general u órgano asimilado, designada por la persona titular de la dirección general.»

2.13 Se modifica la letra g) del apartado 3 del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«g) Una persona designada por la persona titular de cada uno de los departamentos de la Generalidad que tengan competencia en alguna de las siguientes materias o en varias: agricultura, medio natural, cultura, comercio, demarcación territorial, energía, vivienda, industria, movilidad, ordenación del territorio, patrimonio cultural, protección civil, salud, turismo, enseñanza y patrimonio inmobiliario de la Generalidad.»

2.14 Se modifica la letra h) del apartado 3 del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«h) Ocho personas, miembros de los entes locales, designadas a partes iguales por las organizaciones asociativas de entidades locales más representativas de Cataluña. Estas vocalías tienen que garantizar la representación de municipios de los diferentes tramos de población, se tienen que renovar después de cada proceso electoral municipal y pueden ser sustituidas, en cualquier momento, por parte de las organizaciones asociativas que las designan, por causas debidamente justificadas.»

2.15 Se modifica la letra j) del apartado 3 del artículo 12 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«j) Doce personas de un reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, de vivienda y de medio ambiente, de libre designación por parte de la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo, nueve de ellas a propuesta de los colegios profesionales relacionados con estas materias. Las vocalías a propuesta de los colegios profesionales se tienen que renovar cada cuatro años.»

2.16 Se añade un artículo, el 12 bis, en el Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, con el siguiente texto:

«Artículo 12 bis.

Actuación de las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre.

12 bis.1. Las comisiones territoriales de urbanismo de L'Alt Pirineu, el Arco Metropolitano de Barcelona, la Cataluña Central, Girona, Lleida, El Penedès, El Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre actúan en pleno y pueden actuar en secciones temáticas.

12 bis.2. El Pleno está integrado por la totalidad de las personas que componen las respectivas comisiones territoriales de urbanismo.

12 bis.3. En el caso de que el Pleno considere necesario instituir una sección, esta estará integrada por los siguientes miembros de las respectivas comisiones territoriales de urbanismo:

a) La persona titular de la vicepresidencia de la comisión territorial de urbanismo, que ejerce la presidencia de la sección.

b) La vocalía designada por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo.

c) El jefe o la jefa del servicio territorial de urbanismo que corresponda.

d) La persona titular de la dirección de los servicios territoriales del departamento competente en materia de urbanismo.

e) Seis vocalías designadas por el Pleno de acuerdo con los siguientes criterios:

1.º Dos de las vocalías designadas por las personas titulares de departamentos de la Administración de la Generalidad más relacionadas con las temáticas objeto de la sección.

2.º Dos de las vocalías designadas por organizaciones asociativas de entre personas miembros de los entes locales.

3.º Dos de las vocalías designadas por su reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, vivienda o medio ambiente.

f) El secretario o la secretaria de la comisión territorial de urbanismo, que lo será también de la sección, que actúa con voz pero sin voto.

12 bis.4. La Sección eleva una propuesta al pleno sobre los planes y proyectos objeto de su temática que se someten a consideración de la comisión.»

2.17 Se modifica la letra b) del apartado 4 del artículo 14 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Las personas responsables técnicas y jurídicas de la dirección general competente en materia de urbanismo y personas expertas en disciplinas relacionadas con los asuntos a tratar, con el fin de asesorar a las personas que están convocadas.

2.18 Se modifica el apartado 1 del artículo 19 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactado de la siguiente manera:

«19.1 La Comisión de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona está presidida por la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo o, por delegación o sustitución de esta, por la persona titular del órgano administrativo competente en materia de urbanismo inmediatamente inferior jerárquicamente.»

2.19 Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 19 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«a) Cinco personas en representación del departamento competente en materia de urbanismo designadas por su persona titular, una de ellas a propuesta de la unidad competente en materia de medio ambiente.»

2.20 Se deroga el artículo 30 del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado.

2.21 Se modifica la disposición adicional primera del Decreto 68/2014, de 20 de mayo, por el que se regula la composición y el funcionamiento interno de los órganos urbanísticos de la Generalidad de carácter colegiado, que queda redactada de la siguiente manera:

«Primera. *Perspectiva de género.*

1. En la composición de los órganos colegiados que regula este Decreto, con el objetivo de promover la paridad de género, se velará para alcanzar una representación equilibrada de hombres y mujeres, que afectará tanto a las personas titulares como a las suplentes, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional decimoctava del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

2. En la composición de los órganos colegiados que regula este Decreto, con el objetivo de promover la evaluación del impacto de la acción urbanística en función

del género, se procurará que esté la presencia de al menos una persona experta en urbanismo y género».

Disposición adicional primera. *Adaptación.*

1. La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona pasa a denominarse Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona.

2. Las referencias que la normativa vigente hace a la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona se tienen que entender realizadas a la Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona.

Disposición adicional segunda. *Plazo para la constitución de la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès y para la designación de los miembros de los órganos colegiados.*

En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este Decreto:

a) Se tiene que constituir la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès.

b) Se tienen que designar los miembros de los órganos colegiados que regula este Decreto que no están vinculados al cargo que ocupan.

Disposición transitoria primera. *Normativa aplicable hasta la designación de los miembros.*

Mientras no se designen los miembros de los órganos colegiados regulados por este Decreto de acuerdo con lo que establece la letra b) de la disposición adicional segunda, seguirá siendo aplicable la normativa anterior.

Disposición transitoria segunda. *Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès.*

1. Mientras no se constituya la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès, se seguirán resolviendo los asuntos relativos a los municipios incluidos dentro de su ámbito territorial de actuación de acuerdo con la normativa anterior por parte de las comisiones territoriales de urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona, de la Cataluña Central y del Camp de Tarragona, según corresponda.

2. Mientras no se desplieguen los Servicios Territoriales de Urbanismo en El Penedès, la sede de la comisión estará ubicada a los Servicios Territoriales de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona y el jefe o la jefa del Servicio Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona formará parte de la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès.

3. Mientras no se desplieguen los Servicios Territoriales de Urbanismo en El Penedès, el Servicio Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona prestará asistencia técnica a la Comisión Territorial de Urbanismo del Penedès.

Disposición final primera. *Habilitación para desplegar el Decreto.*

Se faculta al consejero o consejera competente en materia de política territorial y urbanismo para llevar a cabo las actuaciones necesarias para el despliegue de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el DOGC.

§ 23

Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8823, de 30 de diciembre de 2022
«BOE» núm. 32, de 7 de febrero de 2023
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2023-3125

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalitat. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente ley.

PREÁMBULO

La tendencia a la separación de los grupos sociales sobre el territorio, que es el resultado de las desigualdades de renta y de la situación del mercado de la vivienda, hace que los sectores sociales más desfavorecidos tiendan a concentrarse en barrios vulnerables. Se produce así la paradoja de que aquellos que más necesitan los servicios y el apoyo públicos acaban residiendo en los barrios con mayores déficits y en las localidades con menores recursos. Las desigualdades sociales y la problemática urbana se encuentran así íntimamente asociadas y se retroalimentan, de tal modo que la segregación se convierte a la vez en un reflejo y una causa de las desigualdades sociales.

La tipología de los barrios y áreas urbanas donde se concentran las situaciones de mayor vulnerabilidad incluye, en particular, núcleos históricos degradados, polígonos de viviendas hacinadas y sectores nacidos de procesos de urbanización marginal o poco regulada. Aunque estos fenómenos de exclusión se vinculan habitualmente a los barrios de las áreas metropolitanas y de las grandes ciudades, en los últimos años se ha constatado que estos problemas afectan también a los barrios de montaña y las poblaciones de la Cataluña interior, tanto en las ciudades y villas de antigua tradición manufacturera, agroindustrial o comercial, como en las capitales de comarca y otras localidades que articulan y prestan servicios de todo tipo a un conjunto de pueblos y villas de su entorno.

A la problemática social se añaden los retos derivados del cambio climático y la crisis ambiental. Los barrios y villas con edificaciones más precarias y dotaciones urbanas más insuficientes sufren más las consecuencias de las temperaturas extremas. Las condiciones de habitabilidad y accesibilidad son a menudo inadecuadas, de modo que sufren más calor durante los períodos cálidos y requieren más energía para calentarse durante las olas de frío, con el consiguiente efecto de la pobreza energética. Asimismo, las áreas vulnerables están en muchos casos más expuestas a los riesgos ambientales y la contaminación, y tienen menos espacios verdes por habitante y menos refugios climáticos. Este conjunto de

factores contribuye a hacer que los sectores más vulnerables socialmente sean también los que más sufren los impactos y costes del calentamiento global.

En esta coyuntura es perentoria una actuación de los poderes públicos que tenga por objetivo reducir las desigualdades sociales y paliar los efectos de la crisis climática sobre la población mediante el mejoramiento de las condiciones de vida en los barrios y áreas más desfavorecidos. Esta actuación debería ser drásticamente estructural y dar la vuelta a la consideración actual de la vivienda y la energía como bienes de mercado por la del derecho a la vida digna de todos como prioridad pública. Las políticas urbanas deben contribuir a estos objetivos.

La Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, aprobada por el Parlament de Catalunya, conllevó un avance para los barrios y áreas urbanas de atención especial que fueron beneficiarios del Fondo de Fomento del Programa de Barrios y Áreas Urbanas de Atención Especial. En términos generales, la Ley logró los objetivos que se proponía en cuanto al mejoramiento de la situación urbanística y social, favoreció la renovación del espacio público, la dotación de equipamientos y la dinamización económica y social, y contribuyó, en definitiva, a mantener la cohesión social en estas áreas urbanas de atención especial.

Sin embargo, desde el año 2004 y después de siete convocatorias de la Ley 2/2004, hay dos aspectos importantes que es preciso tener en cuenta: por una parte, la evolución de la realidad económica, social y ambiental y, por otra, la existencia de algunas carencias en la misma ley, cuya aplicación práctica se puso de relieve con el paso del tiempo, lo que hace necesaria una actualización de esta norma mediante la Ley de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas.

La complejidad de la gestión de los recursos públicos en un contexto de crisis económica y de emergencia climática hace necesario que el impulso de proyectos se realice con criterios de justicia distributiva, es decir, de asignación de recursos donde sean más necesarios independientemente de su distribución territorial sin renunciar, no obstante, al principio de equidad territorial, que debe regir la actuación de los poderes públicos y debe mantenerse en los supuestos de situaciones iguales.

Asimismo, la Ley debe permitir superar ciertas carencias de la normativa anterior. En este sentido, partiendo del hecho de que en ocasiones la reurbanización del espacio público, la construcción de equipamientos o la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios llevadas a cabo de acuerdo con la Ley 2/2004 han sido exitosas pero, en cambio, en el mismo barrio o área de atención especial se han mantenido conjuntos de viviendas que no cumplen los requisitos legales mínimos de habitabilidad y que tienen un estado general calificado por la inspección técnica de grave o muy grave, o que no llegan a los mínimos estándares de eficiencia energética que requiere el nuevo contexto de crisis climática, la nueva ley introduce un ámbito de actuación específico en el contenido de los proyectos y las actuaciones que pueden ser financiados: el de las transformaciones físicas, entendidas como el conjunto de actuaciones −incluyendo posibles remodelaciones con realojamiento− destinadas a mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad, la seguridad o la habitabilidad de edificios situados en áreas que, por deficiencias en estos aspectos y por otros factores −fundamentalmente de degradación urbana y de desequilibrio en la cohesión social− requieren una atención especial por parte de las administraciones públicas. Por otra parte, y con la voluntad de promover intervenciones integrales en estos barrios y villas, los proyectos deben prever actuaciones en los ámbitos de la transición ecológica y la acción sociocomunitaria.

La presente ley, bebiendo de esta trayectoria de políticas de mejoramiento urbano, crea el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial para dar respuestas específicas a los nuevos retos de la sociedad.

La Ley está integrada por siete capítulos, cinco disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo primero contiene las disposiciones generales que concretan el objeto y la finalidad de la Ley y los principios generales que la inspiran: la justicia social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental. Se indican, asimismo, los principios que rigen su desarrollo: la cooperación entre administraciones, la transversalidad, la participación

ciudadana, la voluntad de gobernar las transformaciones urbanas y la evaluación de los resultados.

El capítulo segundo establece la creación, la dotación y la distribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

El capítulo tercero define a los beneficiarios del Fondo y las áreas de atención especial, denominación que reciben las áreas donde se llevan a cabo las actuaciones integrales de transformación, y los criterios para su determinación.

El capítulo cuarto define los ámbitos prioritarios de actuación y detalla los tipos de intervención que deben prever las intervenciones planificadas.

El capítulo quinto determina el régimen jurídico del Fondo, el procedimiento de participación y el contenido que deben tener los programas memoria de intervención integral de los entes que quieran acceder a la financiación. También se establece una comisión de gestión del Fondo y se fijan los mecanismos de adjudicación y financiación de las actuaciones.

El capítulo sexto establece mecanismos para gobernar los posibles efectos de las transformaciones urbanas provocadas por la aplicación de la Ley en determinados barrios, orientados sobre todo a evitar dinámicas especulativas y gentrificadoras.

El capítulo séptimo fija los instrumentos de asesoramiento y evaluación de los proyectos financiados y de la misma ley, con el establecimiento de la oficina técnica de barrios y villas.

Las disposiciones adicionales habilitan al Gobierno para desarrollar la Ley, posibilitan la creación de los entes instrumentales necesarios para su aplicación y establecen medidas específicas para facilitar la instalación de energías renovables.

La disposición derogatoria deroga la Ley 2/2004, principal antecedente de la presente ley.

Las disposiciones finales se refieren a la afectación presupuestaria y al desarrollo presupuestario.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. El objeto de la presente ley es crear y regular el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

2. Las finalidades del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial son paliar las desigualdades sociales y fomentar la equidad territorial.

3. El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe contribuir a evitar el riesgo de fractura social y hacer frente a la crisis ambiental mediante el mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que sufren déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, carencia de equipamientos y servicios, dificultades de accesibilidad, riesgos ambientales, exposición grave a los efectos de la emergencia climática, alta vulnerabilidad social y riesgos de exclusión.

Artículo 2. *Objetivos generales.*

La presente ley tiene los siguientes objetivos generales:

a) Reducir las desigualdades sociales y contribuir a la equidad territorial, haciendo frente a los efectos de la segregación residencial.

b) Facilitar la adaptación a los efectos del cambio climático, para evitar que estos tengan un impacto diferenciado sobre la población más vulnerable.

c) Fomentar la igualdad de género y la desaparición de las desigualdades en el uso del espacio urbano, de los equipamientos y de los servicios.

d) Erradicar la discriminación por razón de origen o etnia y las de cualquier otro tipo, especialmente la discriminación por edad y la que se ejerce contra las personas con diversidad funcional y contra las personas en situación de pobreza.

e) Promover la rehabilitación de inmuebles de uso residencial.

f) Mejorar la calidad del espacio urbano y la dotación de servicios y equipamientos públicos o de uso colectivo.

g) Estimular la actividad económica de los barrios y villas, poniendo énfasis en la economía de proximidad, social y solidaria, y fomentar el empleo.

h) Reducir la brecha digital, tanto en cuanto al acceso a las tecnologías de la información y la comunicación como en cuanto al uso de dichas tecnologías.

i) Avanzar en la transición hacia la sostenibilidad ambiental y energética de los barrios y villas.

j) Impulsar la participación ciudadana, la acción comunitaria y el empoderamiento de la ciudadanía.

Artículo 3. *Criterios para el desarrollo.*

Los principios generales que deben inspirar a las administraciones en el desarrollo de la presente ley son los siguientes:

a) La dotación de recursos presupuestarios específicos para mejorar las condiciones físicas, ambientales y sociales en los barrios, villas y áreas urbanas vulnerables y en proceso de vulnerabilización.

b) La colaboración entre los distintos niveles de la Administración, la Generalitat, los municipios, el Estado y la Unión Europea, basada en los principios de lealtad institucional y de subsidiariedad.

c) La transversalidad de las actuaciones que deben afrontar la problemática física, social y ambiental de los barrios, villas y áreas urbanas concernidos.

d) La participación ciudadana, en sentido amplio y no excluyente, en las distintas fases de desarrollo de la Ley.

e) La voluntad de gobernar los efectos de las transformaciones resultantes de la aplicación de la Ley, a fin de garantizar que sus beneficios redunden en la población residente en los barrios, villas y áreas urbanas donde se interviene.

f) El compromiso de evaluar los resultados de la aplicación de la Ley y de dar cuenta tanto a la ciudadanía como a las instituciones concernidas.

CAPÍTULO II

Creación y dotación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial

Artículo 4. *Creación del Fondo.*

Se crea el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial para llevar a cabo actuaciones de mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que, por sus características sociales, económicas y ambientales, se identifican como áreas de atención especial de acuerdo con los criterios fijados por la presente ley.

Artículo 5. *Dotación del Fondo.*

El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe dotarse económicamente con el presupuesto anual de la Generalitat. Asimismo, el Fondo puede dotarse con financiación estatal y proveniente de la Unión Europea o de otras fuentes. La Generalitat debe proponer al Estado y a la Unión Europea que doten el Fondo, en el marco de los planes y programas que tengan en marcha y que estén relacionados con los objetivos y actuaciones establecidos por la presente ley.

Artículo 6. *Distribución del Fondo.*

1. La distribución anual del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe garantizar que se da respuesta a las distintas problemáticas y realidades territoriales a las que pretende hacer frente la presente ley.

2. El Gobierno, con la finalidad de lo establecido en el apartado 1, puede distribuir anualmente el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial de acuerdo con la tipología de barrios y villas que se establezca, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

a) La población de los municipios, con una reserva específica para los municipios de menos de veinte mil habitantes.

b) La tipología de los barrios o áreas urbanas, con dotaciones específicas para los núcleos históricos degradados con un alto nivel de protección patrimonial, los polígonos de viviendas y las zonas periféricas resultantes de procesos de urbanización marginal o poco regulada.

c) Las áreas de atención especial en las que se ha realizado algún proyecto de intervención integral y que, para mantener o intensificar las transformaciones iniciadas, requieren intervenciones de continuidad.

3. El tipo de intervención y su grado de financiación puede adecuarse a cada una de las tipologías en las que se agrupe la distribución anual del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

CAPÍTULO III

Beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, y áreas de atención especial

Artículo 7. *Beneficiarios del Fondo.*

1. Pueden ser beneficiarios de la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial los municipios individualmente, o junto con otros municipios, en cuyo término o ámbito de actuación se ubican los barrios, villas o áreas urbanas que cumplen la condición de área de atención especial, de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley. También pueden ser beneficiarias de la financiación del Fondo las entidades municipales descentralizadas cuando concurran en su territorio los supuestos establecidos en el artículo 1.3.

2. La participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe ser solicitada por los municipios, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

Artículo 8. *Partenariados público-comunitarios.*

1. Los municipios que opten a ser beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial pueden articular partenariados público-comunitarios con la participación de organizaciones comunitarias que desempeñen su tarea en el área para la que se solicite la financiación.

2. Las organizaciones comunitarias que, junto con los municipios solicitantes, integren los partenariados público-comunitarios pueden ser, entre otras, entidades del asociacionismo, del cooperativismo, del tercer sector de los ámbitos social y ambiental o de los movimientos sociales.

3. Cada partenariado público-comunitario debe establecer sus mecanismos de funcionamiento. El liderazgo y la toma de decisiones corresponde siempre al ayuntamiento.

4. El partenariado público-comunitario puede asumir, entre otras, las siguientes tareas:

a) La elaboración del programa memoria de intervención integral para solicitar la participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

b) La participación en la ejecución del programa memoria de intervención integral.

c) El impulso del seguimiento y la evaluación tanto de las medidas previstas en el programa memoria de intervención integral que se ejecuten como de sus impactos en el área que es objeto de intervención.

Artículo 9. *Ejecución de las actuaciones.*

1. Corresponde a los municipios ejecutar las actuaciones para las que han recibido una aportación económica del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, directa o indirectamente, mediante cualquiera de las fórmulas establecidas por la normativa vigente.

2. Las actuaciones que es preciso ejecutar deben guiarse por el programa memoria de intervención integral aprobado, y pueden ampliarse con recursos ajenos al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o modificar de forma razonada y de acuerdo con las necesidades que se identifiquen durante la aplicación del programa memoria.

3. Cada una de las actuaciones financiadas debe ejecutarse en un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento de la financiación. Este plazo puede ampliarse a ocho años, siempre que a los cuatro años del otorgamiento de la financiación se haya ejecutado el 50 % del presupuesto global incluido en el programa memoria de intervención integral.

4. El municipio responsable de ejecutar las actuaciones debe adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar la coordinación del conjunto de acciones recogidas en el programa memoria de intervención integral y debe dotarlo con personal y recursos suficientes para cumplir estas funciones. A tal efecto, puede crear una oficina local del plan de barrios.

5. Las actuaciones que se realicen sobre inmuebles de propiedad privada pueden llevarse a cabo, en su caso, de acuerdo con un contrato de colaboración entre las entidades actuantes y los propietarios, en los términos establecidos por la normativa vigente.

6. Las modalidades de seguimiento y evaluación de las actuaciones por parte del Gobierno deben establecerse en las bases de la convocatoria, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VII.

Artículo 10. *Áreas de atención especial.*

Se entiende por área de atención especial un barrio, villa o área urbana de cierta homogeneidad y continuidad urbanística perteneciente a uno o varios municipios con una realidad física, morfológica o económico-social que puede delimitarse y que está en alguna de las situaciones a las que se refiere el artículo 11.

Artículo 11. *Criterios para determinar las áreas de atención especial.*

1. A los efectos de la presente ley, son áreas de atención especial los barrios, villas o áreas urbanas que tienen una cantidad importante de la población con niveles de renta inferiores a la media del entorno y que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

a) Estar en un proceso de degradación arquitectónica o urbanística o estar afectados por déficits en los servicios e instalaciones de las viviendas, de eficiencia energética y de accesibilidad.

b) Tener un parque de viviendas con un elevado índice de desahucios, ocupación de viviendas o locales vacíos, hacinamiento, infraviviendas y abandono residencial.

c) Tener un incremento acelerado del precio de las viviendas de alquiler o de compra o tener un mercado de vivienda tenso.

d) Tener déficits de dotación de equipamientos, insuficiencia de servicios públicos o degradación ambiental, especialmente de los conjuntos declarados bienes de interés cultural o similar y del patrimonio histórico-arquitectónico.

e) Estar especialmente expuestos a los efectos del cambio climático y tener una insuficiente calidad del aire y del agua, con un elevado nivel de contaminación acústica o sin suficientes espacios verdes o refugios climáticos.

f) Tener deficiencias con relación a la accesibilidad o la movilidad sostenible.

g) Estar afectados por un problema demográfico causado por la pérdida, la sustitución acelerada o el envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado de esta que no sea asumible desde el punto de vista urbanístico o de los servicios públicos.

h) Tener graves problemas económicos y sociales, incluida la pobreza energética, y dificultades para acceder a la vivienda a consecuencia del comportamiento de sus precios.

i) Estar afectados por la segregación y el abandono escolares, problemas de salud, déficits en la atención primaria, una elevada tasa de desempleo, un acusado grado de pobreza, una débil tasa de actividad económica, un significativo porcentaje de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas o por otros indicadores sociales similares.

j) Tener población afectada por la aplicación de la legislación de extranjería o por situaciones administrativas que pueden conllevar la exclusión o restricción en el acceso al sistema público o a las ayudas sociales.

2. Los criterios e indicadores de evaluación objetiva que deben utilizarse para identificar las áreas de atención especial deben establecerse en las bases de la convocatoria.

3. El porcentaje de población con niveles de renta inferiores a la media del entorno a los que se refiere el apartado 1 debe establecerse en las bases de la convocatoria. A tal efecto, puede tomarse como referencia el conjunto del municipio, de la comarca o de la veguería, o toda Cataluña.

CAPÍTULO IV

Ámbitos de mejoramiento de los barrios y villas

Artículo 12. *Ámbitos de actuación.*

Pueden obtener la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial los programas memoria de intervención integral que incorporen actuaciones en cada uno de los siguientes ámbitos:

a) Transformaciones físicas: urbanismo, vivienda y eficiencia energética.

b) Transición ecológica: emergencia climática, infraestructura verde y economía circular.

c) Acción sociocomunitaria: reducción de las desigualdades, equidad de género, salud, educación y economía.

Artículo 13. *Transformaciones físicas.*

1. Las actuaciones en el ámbito del urbanismo, la vivienda y la eficiencia energética se refieren a las políticas urbanísticas y de rehabilitación urbana, el espacio público, los equipamientos comunitarios, los servicios técnicos urbanos y la intervención en las viviendas, tanto en el interior como en los elementos comunes de las edificaciones, con especial incidencia en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la eficiencia energética y la accesibilidad. También pueden incorporarse a dicho ámbito actuaciones relativas a la eficiencia hídrica en los edificios y viviendas o el mejoramiento de los distintos servicios técnicos urbanos.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Fomentar transformaciones urbanísticas que hagan los entornos urbanos más diversos, seguros, accesibles e inclusivos.

b) Garantizar el derecho a la vivienda mediante la dignificación de los edificios y de sus viviendas.

c) Favorecer la eficiencia energética de los edificios y viviendas, que permita una transición energética justa y que tenga en cuenta el empoderamiento de la ciudadanía, mejore el acceso a la energía y reduzca el impacto de la pobreza energética.

3. La rehabilitación energética debe fundamentarse en el incremento de la eficiencia energética de los edificios, medida mediante los estándares de calificación energética, priorizando el suministro de energías renovables y minimizando las emisiones de gases de efecto invernadero.

4. Los municipios que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial deben impulsar un programa proactivo de asesoramiento y de apoyo a las comunidades de propietarios que identifique los

inmuebles con mayores necesidades de rehabilitación y que fomente y acompañe los procesos para rehabilitarlos y mejorar su eficiencia energética.

Artículo 14. *Transición ecológica.*

1. Las actuaciones en el ámbito de la transición ecológica se refieren a las políticas ambientales de transición ecológica, con especial atención a los efectos del cambio climático y al desarrollo de la infraestructura verde urbana. También pueden incorporarse a dicho ámbito actuaciones relativas a distintos servicios ambientales, incluyendo el de agua o el de residuos, la movilidad sostenible y asequible o la soberanía alimentaria.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las cuestiones planteadas en la legislación sobre cambio climático de Cataluña y las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Mitigar el cambio climático y adaptar el espacio urbano a sus efectos.

b) Ampliar y mejorar la infraestructura verde urbana para renaturalizar y preservar la biodiversidad urbana y generar un impacto positivo para la salud, la calidad del entorno y la vida de las personas residentes, así como la resiliencia de los espacios urbanos.

c) Implantar y mejorar los procesos relacionados con la economía circular.

Artículo 15. *Acción sociocomunitaria.*

1. Las actuaciones en el ámbito de la acción sociocomunitaria inclusiva y con perspectiva de género deben incidir en el desarrollo territorial del área en la que se interviene, con especial atención a las políticas de género, de igualdad de trato y no discriminación, y en todos los aspectos de la vida de las personas y de la comunidad que permiten la capacitación, el desarrollo y el mejoramiento de la autonomía personal, así como en el fomento de la cohesión social, la participación, el empoderamiento y los vínculos comunitarios.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Reducir las desigualdades sociales erradicando las situaciones de vulnerabilidad, desprotección y exclusión, y fomentando el empoderamiento de la ciudadanía y la cohesión social.

b) Promover la equidad de género, incluyendo los ámbitos del uso y el diseño del espacio público, el acceso a los servicios y a la vivienda, la educación y la salud, las oportunidades laborales o el acceso a las tecnologías digitales, y combatir la violencia machista o de género, incluyendo la violencia doméstica.

c) Mejorar la situación de salud individual y comunitaria en sus dimensiones físicas, psicológicas y sociales, así como fomentar el envejecimiento activo, evitar el aislamiento relacional y la soledad, el deterioro o la fractura de las redes familiares.

d) Atender a la infancia, la población joven y las personas mayores, mejorar los niveles de enseñanza de la población residente y reducir la brecha digital.

e) Incrementar el empleo efectivo y de calidad, y promover y diversificar el tejido productivo local, fomentando el comercio de proximidad y la economía social y solidaria.

3. Pueden incorporarse al ámbito al que se refiere el apartado 1 actuaciones de desarrollo comunitario y acción social inclusiva enmarcadas en el conjunto de la estrategia implantada en el área sobre la que se interviene, incluyendo también las actuaciones relativas al resto de ámbitos de actuación.

CAPÍTULO V

Régimen jurídico del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial

Artículo 16. *Procedimiento de participación en el Fondo.*

1. El departamento competente en materia de regeneración urbana, de acuerdo con la presente ley y los instrumentos que la desarrollan, debe abrir anualmente una convocatoria

tanto para financiar nuevos proyectos de intervención integral como para dar continuidad a los proyectos de intervención integral ya finalizados y que requieran intervenciones para mantener o intensificar las transformaciones ya iniciadas.

2. La participación en las convocatorias para la obtención de la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial es compatible con el hecho de recibir o haber recibido financiación de otros programas de regeneración urbana para la misma área, si bien este hecho puede condicionar el porcentaje de financiación otorgado mediante dicho fondo.

Artículo 17. *Programa memoria de intervención integral.*

1. Los municipios deben elaborar participativamente un programa memoria de intervención integral en el que se justifique la necesidad de actuación de acuerdo con las situaciones a las que se refiere el artículo 11, la definición de las actuaciones para conseguir los objetivos establecidos y la delimitación del área de atención especial.

2. De acuerdo con la tipología establecida en el artículo 16.1, se distinguen los dos siguientes tipos de programa memoria:

a) Programas memoria para la financiación de nuevos proyectos de intervención integral, destinados a áreas que no han recibido financiación previamente o que, a pesar de haber recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o de otros programas de regeneración urbana, plantean la necesidad de una nueva intervención.

b) Programas memoria de continuidad, destinados a áreas que han recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o de otros programas de regeneración urbana y que requieren intervenciones para mantener o intensificar las transformaciones ya iniciadas.

3. Corresponde al Gobierno establecer las características que debe cumplir el programa memoria de intervención integral, que debe contener:

a) La delimitación del área en la que se quiere intervenir, y la descripción de su situación social, urbanística, ambiental y económica.

b) La propuesta de actuación, con el detalle de todas las acciones previstas, justificando debidamente su necesidad mediante una recopilación de indicadores y datos disponibles.

c) El presupuesto global previsto, con el detalle del coste de cada una de las actuaciones previstas y las emisiones de dióxido de carbono que se asocian a cada una.

d) Las medidas de desarrollo comunitario y acción social inclusiva, que deben incluir el marco de participación ciudadana y los mecanismos concretos para impulsar el papel activo de los agentes sociales identificados en las áreas de atención especial, o las medidas para favorecer su aparición.

e) El calendario de desarrollo de las distintas acciones previstas y los recursos destinados para cada una, especificando la aportación que se propone de cada administración.

f) El modelo de gobernanza propuesto, que explicite tanto la distribución de tareas y responsabilidades entre los miembros del partenariado público-comunitario, si existen, como la relación con las distintas administraciones públicas implicadas y demás agentes económicos y sociales.

g) Las intervenciones públicas en curso o proyectadas en el área de actuación.

h) La memoria del proceso participativo llevado a cabo para elaborar el programa memoria de intervención integral en caso de que se haya desarrollado formalmente.

Artículo 18. *Comisión de gestión del Fondo.*

1. Las solicitudes de participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial son examinadas por una comisión integrada por representantes de la Administración de la Generalitat, de la Administración local y de los sectores afectados, entre los que deben existir entidades o movimientos de defensa de los derechos de los colectivos potencialmente más discriminados. La representación de la Administración local se ejerce mediante sus organizaciones asociativas más representativas.

2. La composición y el régimen de funcionamiento de la comisión a la que se refiere el apartado 1 debe determinarse en las bases de la convocatoria, previa consulta de las entidades representativas de los municipios. La mayoría de los miembros de la comisión deben corresponder a la Generalitat y la representación de los municipios no puede ser inferior a las dos quintas partes del total.

Artículo 19. *Determinación de los proyectos a financiar.*

1. Después del análisis de las solicitudes presentadas, la comisión de gestión del Fondo realiza una propuesta de adjudicación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, teniendo en cuenta el principio de equidad territorial para garantizar la distribución de recursos del Fondo en todo el territorio. El Gobierno debe establecer en las bases de la convocatoria los criterios necesarios para hacer efectivo el principio de equidad territorial.

2. Durante el proceso de adjudicación, si la comisión lo cree necesario puede pedir información complementaria a los solicitantes y, en su caso, proponer ajustes o adiciones a los proyectos presentados, que los solicitantes deben aceptar.

3. La comisión eleva la propuesta de resolución definitiva al consejero del departamento competente en materia de regeneración urbana, que debe resolver qué proyectos pueden ser financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y por qué importe. Si esta resolución introduce alguna variación respecto a la propuesta de la comisión, lo debe hacer de forma razonada.

Artículo 20. *Financiación.*

1. La contribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial a la ejecución de los proyectos que han obtenido financiación se establece en cada caso y debe representar como mínimo el 50 % y como máximo el 75 % del presupuesto global del proyecto, aunque excepcionalmente puede llegar al 90 %, de acuerdo con los criterios determinados por la correspondiente convocatoria.

2. La contribución a la que se refiere el apartado 1 puede consistir en aportaciones económicas o bien en la práctica por parte de la Administración de la Generalitat o por sus entes vinculados de actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en el proyecto.

3. Los municipios pueden establecer contribuciones especiales o cuotas urbanísticas a cargo de los propietarios beneficiarios de las actuaciones para cubrir la cofinanciación que corresponda, de acuerdo con los requisitos establecidos por la legislación aplicable. En este caso, debe garantizarse que su establecimiento no genere una situación de agravio o perjuicio para los propietarios con rentas más bajas.

CAPÍTULO VI

Herramientas para gestionar las transformaciones urbanas

Artículo 21. *Ámbitos de tanteo y retracto.*

Los proyectos a los que se otorga financiación mediante la presente ley pueden incorporar la delimitación de ámbitos de tanteo y retracto al efecto del ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación de vivienda y urbanismo, siempre que no se hayan declarado previamente como tales.

Artículo 22. *Censo enfitéutico.*

1. Las viviendas y los locales de propiedad privada que se beneficien directamente de ayudas, subvenciones o actuaciones públicas en aplicación de la presente ley mediante mejoras, ya sea en el inmueble o en los elementos comunitarios de la edificación, pueden estar afectados por un censo enfitéutico a fin de que, en caso de transmisión, las administraciones públicas puedan resarcirse, en su caso, del incremento del valor de los inmuebles derivado de las inversiones efectuadas. El establecimiento del censo enfitéutico debe acordarse en el marco del contrato de colaboración al que se refiere el artículo 9.5.

2. El censo enfitéutico no puede tener una duración superior a diez años. El importe que debe ser resarcido en caso de transmisión no puede ser superior a la inversión efectuada sobre el inmueble afectado con cargo al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial. Dicho importe se reduce progresivamente en función del tiempo que quede del plazo de duración establecido.

3. Los recursos obtenidos mediante la aplicación del censo enfitéutico deben destinarse a la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Artículo 23. *Áreas con mercado de vivienda tenso.*

Las áreas de atención especial que reciban financiación mediante la presente ley pueden ser declaradas áreas con mercado de vivienda tenso, de acuerdo con lo establecido por la legislación y el planeamiento territorial sectorial en materia de vivienda.

CAPÍTULO VII

Asesoramiento y evaluación

Artículo 24. *Oficina técnica de barrios y villas.*

1. El Gobierno debe dotarse de una oficina técnica de barrios y villas, con los siguientes objetivos:

a) Ofrecer apoyo y asesoramiento a los municipios en todo a lo que se refiere la presente ley.

b) Analizar la vulnerabilidad urbana y los procesos de segregación socioespacial en todo el territorio.

c) Evaluar los efectos de las políticas de regeneración urbana, especialmente los derivados de la aplicación de la presente ley.

2. La oficina técnica de barrios y villas debe tener, entre otras, las siguientes funciones:

a) Asesorar y colaborar con los municipios que soliciten u obtengan financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

b) Asesorar y colaborar con las organizaciones sociales que, en el ámbito del barrio o de la villa, quieran participar en la elaboración del programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y, en caso de recibirla, en su ejecución.

c) Dar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para elaborar el programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

d) Dar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para gestionar y ejecutar los proyectos que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, con especial atención a las comunidades de propietarios de los inmuebles que pueden recibir recursos para su rehabilitación.

e) Impulsar el análisis de la vulnerabilidad urbana en el conjunto de Cataluña y el desarrollo de los indicadores necesarios para ello, garantizando la disponibilidad de datos en el ámbito de los barrios para toda Cataluña.

f) Identificar áreas urbanas que pueden ser consideradas áreas de atención especial.

g) Impulsar la evaluación de las políticas de regeneración urbana en general y, particularmente, del desarrollo de la presente ley y de los proyectos que financia.

h) Coordinar la actuación de los distintos departamentos de la Generalitat en las áreas urbanas que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

3. Para ejercer estas funciones, debe dotarse a la oficina técnica de barrios y villas de recursos humanos y económicos. La oficina puede colaborar con instituciones y grupos de investigación especializados en el ámbito de la segregación socioespacial, las políticas urbanas y la transición ecológica.

4. El Gobierno, mediante la oficina técnica de barrios y villas, debe elaborar y mantener un banco de buenas prácticas, a disposición pública, que recoja propuestas de los programas financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Artículo 25. *Seguimiento y evaluación de los proyectos.*

1. El desarrollo de la presente ley debe ser objeto de evaluación periódica por parte del Gobierno, que debe presentar al Parlament de Catalunya un informe detallado de su funcionamiento y resultados cada cuatro años.

2. Las modalidades de evaluación y seguimiento de cada uno de los programas memoria de intervención integral financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial deben establecerse en las bases de la convocatoria.

3. Para garantizar que se alcanzan los objetivos de relevancia, eficiencia y efectividad en la asignación y el uso de los recursos públicos, así como de transparencia y rendición de cuentas, debe elaborarse un plan de evaluación de las actuaciones que incluya las evaluaciones *ex ante*, *in itinere* y *ex post* que deben realizarse en los distintos momentos del proyecto. El departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial debe aprobar el plan de evaluación.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3, todas las propuestas de más de un millón de euros deben ser evaluadas ex ante en términos de impacto económico y social, y de estas, como mínimo un 25% deben recibir una evaluación ex post en los mismos términos.

Artículo 26. *Sistema de indicadores.*

1. El Gobierno, mediante la oficina técnica de barrios y villas, debe dotarse de un sistema de indicadores que permita evaluar el estado de los barrios y villas utilizando los criterios establecidos en el artículo 11 y los indicadores específicos de las situaciones de vulnerabilidad urbana, a medio plazo y de forma anualizada y comparada, con el objetivo de que progresivamente pueda automatizarse la asignación de fondos, reducir la burocracia y realizar un seguimiento de la evolución del estado de los barrios y villas y del efecto de la aplicación de la presente ley.

2. Los indicadores a los que se refiere el apartado 1 deben ser accesibles con base cartográfica en el web de la Generalitat para que todo el proceso de asignación de fondos sea transparente.

Disposición adicional primera. *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno para que dicte las normas necesarias para desarrollar la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Entes instrumentales.*

Los beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, para la ejecución de los programas memoria de intervención integral financiados, pueden crear los entes instrumentales establecidos por la normativa.

Disposición adicional tercera. *Adición de un artículo a la Ley 5/2015.*

Se añade un artículo, el 553-25 bis, a la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, con el siguiente texto:

> **«Artículo 553-25 bis.** *Régimen simplificado de adopción de acuerdos para instalaciones de energías renovables.*
>
> 1. Se adoptan por mayoría simple del total de las cuotas de participación de los propietarios que han participado en cada votación los acuerdos que se refieren a:

a) La implantación, en elementos comunes de uso común, de sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares, para usos comunes, para usos privativos de uno o más vecinos o para usos mixtos, aunque conlleven una modificación de la configuración exterior.

b) La participación en la generación distribuida compartida mediante fuentes renovables, la agregación de la demanda o cualquier otro definido por las directivas europeas, la participación en comunidades locales o ciudadanas de energía y el ejercicio de los derechos derivados de esta participación.

2. Cuando estos sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares, o una parte de ellos, situados en un espacio de uso común, sean de uso privativo de uno o más vecinos de la comunidad, este o estos no pueden vincular exclusivamente el uso de dichos sistemas. De este modo, los vecinos de la comunidad que no hayan participado en la votación inicial o que no se hayan opuesto pueden beneficiarse de la instalación en un momento posterior, abonando el importe que se fije.

3. Para los sistemas de energías renovables que se implanten en elementos comunes de uso privativo, es suficiente cumplir con la regulación urbanística aplicable, sin necesidad de la aprobación de la comunidad de vecinos.

4. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos, los propietarios que no han participado en la votación pueden oponerse al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de quince días desde que les ha sido notificado. Si pasado dicho plazo no han remitido el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

5. A los sistemas de energías renovables para usos comunes instalados en elementos comunes no les es de aplicación la exoneración del pago por oposición al acuerdo.»

Disposición adicional cuarta. *Planes y programas de la Generalitat en las áreas de atención especial.*

La Generalitat puede utilizar las áreas de atención especial que hayan recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial como unidades geográficas en las que puede desarrollar cualquier plan o programa que tenga entre sus objetivos mejorar las condiciones de vida de la población de los barrios y villas en situación de vulnerabilidad.

Disposición adicional quinta. *Financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.*

La Generalitat, además de los instrumentos establecidos por la presente ley, puede dotarse de otros mecanismos específicos destinados a financiar el del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Disposición derogatoria.

Se deroga la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.

Disposición final primera. *Afectación presupuestaria.*

Los preceptos que conllevan gastos con cargo a los presupuestos de la Generalitat producen efectos a partir de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final segunda. *Desarrollo presupuestario.*

La presente ley tiene un desarrollo presupuestario plurienal. Las previsiones de las convocatorias de ayudas tienen una vigencia inicial de cinco años. Al final de este período, debe llevarse a cabo una evaluación de los objetivos conseguidos y de la necesidad de continuidad, sin perjuicio de las actuaciones en curso.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».