

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

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.

El artículo 1 de la Ley 12/1990, de 5 de julio, por la que se autoriza la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística, confirió la autorización al Gobierno de la Generalidad para refundir en un texto único la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística, la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico en Cataluña y la legislación urbanística vigente en Cataluña por imperativo de la disposición final de ambos textos legales. La autorización para refundir se extendía también a la aclaración, la regularización y la armonización de los textos legales referenciados y también a la incorporación de las adiciones o modificaciones posteriores contenidas en las disposiciones aprobadas por el Parlamento de Cataluña que afecten la materia objeto de la refundición, detalladas en el anexo de la propia Ley.

En ejercicio de esta delegación, se ha redactado el presente texto refundido, que se sistematiza en un solo título preliminar y seis títulos, referentes a los órganos urbanísticos, el planeamiento urbanístico del territorio, el régimen urbanístico del suelo, la ejecución de los planes de ordenación, el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación y régimen jurídico.

Por tanto, en ejercicio de la delegación otorgada por la Ley 12/1990, de 5 de julio, a propuesta del conseller de Política Territorial y Obras Públicas, de conformidad con el dictamen emitido por la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Consejo Ejecutivo,

DECRETO:

Artículo único

Se aprueba el texto refundido, que se inserta a continuación, de la legislación vigente en Cataluña en materia urbanística.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Decreto legislativo entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

JORDI PUJOL
Presidente de la Generalidad de Cataluña

JOAQUIM MOLINS I AMAT
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques

Barcelona, 12 de julio de 1990

TEXTO REFUNDIDO

de la legislación vigente en Cataluña en materia urbanística.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1

Es objeto de esta Ley la regularización de la materia urbanística en el territorio de Cataluña.

Artículo 2

La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico
- b) Régimen urbanístico del suelo
- c) Ejecución de la obra urbanizadora
- d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Artículo 3

—1 La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- a) Formular el Plan Territorial General y los Territoriales Parciales.
- b) Formular Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento.
- c) Emplazar los centros de producción y de residencia de manera más conveniente para la mejor distribución de la población en el territorio.

d) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

e) Establecer zonas diferentes de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentajes de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con criterios de ordenación generales uniformes para cada zona.

f) Formular el trazado de las vías públicas y medios de transporte.

g) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en esta Ley.

h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes, aeropuertos y lugares análogos.

i) Determinar la configuración de las parcelas edificables.

j) Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

—2 La competencia urbanística en orden a régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.

b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados imponiendo la justa distribución.

c) Regular el mercado de terrenos urbanos y urbanizables como garantía del derecho constitucional de vivienda digna.

d) Afectar el aumento del valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización.

e) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.

f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo.

—3 La competencia urbanística en lo que se refiere a la ejecución de la obra urbanizadora confiere las siguientes facultades:

a) Canalizar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la urbanización.

—4 La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación incluirá las siguientes facultades:

a) Ceder terrenos edificables y derechos de superficies.

b) Intervenir la parcelación.

c) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos prefijados.

d) Imponer la enajenación cuando no se edifiquen en el tiempo o forma previstos.

e) Prohibir los usos que no se ajusten al Planeamiento.

f) Intervenir en la construcción y uso de las fincas.

g) Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios necesarios para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

—5 Las citadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo. La competencia urbanística incluirá cuantas otras fueren congruentes para ser ejercidas de acuerdo con esta Ley.

Artículo 4

—1 La gestión urbanística podrá encomendarse a organismos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas.

—2 La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, cuando ésta no llegase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las corporaciones, asociaciones y particulares.

TÍTULO 1

Órganos directivos y gestores

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 5

—1 Son órganos urbanísticos de la Generalidad:

a) El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

b) La Comisión de Urbanismo de Cataluña.

c) Las Comisiones de Urbanismo.

—2 Es organismo autónomo de la Generalidad con competencias urbanísticas, el Instituto Catalán del Suelo, que se rige por su legislación específica.

—3 Sin perjuicio de la competencia urbanística atribuida al Gobierno de la Generalidad, la actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

—4 Los órganos urbanísticos de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas coordinan sus atribuciones con las de los otros departamentos.

—5 Las entidades locales ejercerán su competencia en materia urbanística en los términos previstos en esta Ley y en la legislación de régimen local.

—6 La Generalidad fomentará la acción de las Entidades Locales, cooperarán en el ejercicio de la competencia que les confiere su legislación y se subrogarán cuando no la ejercieren adecuadamente, o su cometido exceda de sus posibilidades, de acuerdo con la legislación de régimen local.

Artículo 6

—1 Los órganos urbanísticos de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas ejercerán sus respectivas funciones en un orden jerárquico.

—2 Los órganos urbanísticos podrán delegar en el inmediato de inferior jerarquía, por un plazo determinado y renovable, el ejercicio de las facultades que consideren convenientes para la mayor eficacia de los servicios.

—3 También podrá cualquier órgano superior recabar el conocimiento del asunto que compete a los inferiores jerárquicos y revisar la actuación de éstos.

Artículo 7

La competencia que regulan los artículos 48, 51.2, 52, 251, 252 y 261 de esta Ley se ejercerá indistintamente por cualquiera de los organismos a que se refiere cada uno de dichos preceptos.

CAPÍTULO 2.

Órganos urbanísticos de la Generalidad

Artículo 8

La Comisión de Urbanismo de Cataluña, creada por Decreto de 27 de septiembre de 1978, encuadrada en el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, es el órgano superior de carácter consultivo en materia de planeamiento y urbanismo, en el ámbito territorial de la Generalidad de Cataluña. Su competencia se determinará reglamentariamente.

Artículo 9

—1 La Comisión de Urbanismo de Cataluña informará preceptivamente con carácter previo a la aprobación del planeamiento de municipios de más de 50.000 habitantes y siempre que se requiera su informe para cualquier disposición legal o reglamentaria.

—2 El consejero de Política Territorial y Obras Públicas podrá someter igualmente a consulta de la Comisión de Urbanismo de Cataluña cuantos asuntos relacionados con su competencia tenga por convenientes.

—3 Cuando el consejero de Política Territorial y Obras Públicas disienta del informe preceptivo de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, la resolución del asunto corresponderá al Gobierno de la Generalidad.

Artículo 10

La Dirección General de Urbanismo actuará como órgano permanente encargado de la preparación de los asuntos de la Comisión de Urbanismo de Cataluña y de la gestión y ejecución de los acuerdos de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 11

—1 Las Comisiones de Urbanismo estarán presididas por el consejero de Política Territorial y Obras Públicas y tendrán representación las corporaciones locales y los departamentos del Estado y la Generalidad, de acuerdo con sus respectivos regímenes de competencias.

—2 Además de las competencias que les corresponden por esta Ley y las derivadas por la legislación específica de la Generalidad de Cataluña, las facultades de las comisiones de Urbanismo serán de carácter informativo, gestor, resolutorio y de fiscalización y se dirigirán a orientar, fomentar e inspeccionar el planeamiento y la realización de las obras necesarias para el desarrollo urbano.

CAPÍTULO 3

Entidades Locales

Artículo 12

La competencia urbanística de los Ayuntamientos comprenderá todas las facultades que siendo de ámbito local no hubiesen estado expresamente atribuidas por esta Ley a otros organismos.

Artículo 13

—1 Los Ayuntamientos podrán instituir gerencias urbanísticas para estudiar, orientar, dirigir, ejecutar e inspeccionar el planeamiento.

—2 Para promover la Gerencia urbanística se formulará una memoria justificativa de la propuesta, con exposición de los planes, régimen funcional y recursos económicos proyectados.

—3 La Resolución que constituya la Gerencia determinará sus facultades.

Artículo 14

—1 Los municipios podrán constituir mancomunidades voluntarias para el desarrollo de su competencia urbanística, de conformidad con lo que establece la legislación de régimen local.

—2 Constituida la Mancomunidad, las facultades municipales correspondientes se ejercerán a través de la organización común, que velará para que en el desarrollo de las que se hubiesen reservado o delegado en los Ayuntamientos separadamente se observen puntualmente las disposiciones de esta Ley y del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 15

Si algún Ayuntamiento incumpliese gravemente las obligaciones que se derivan de esta Ley o del planeamiento urbanístico vigente, o actuase en general con notoria negligencia, el Consejero de Gobernación, a propuesta del de Política Territorial y Obras Públicas, podrá designar un Gerente o transferir las necesarias atribuciones de la Corporación municipal a la Comisión de Urbanismo, que lo ejercerá mediante una Comisión especial en la que tendrá representación el Ayuntamiento.

Artículo 16

La comarca, de acuerdo con la Ley de organización comarcal de Cataluña, ejerce las competencias que le atribuyen las leyes del Parlamento, las cuales, en cualquier caso, han de otorgar competencias sobre las siguientes materias:

- a) La ordenación del territorio y el urbanismo
- b) La seguridad pública y el medio.

TÍTULO 2

Planeamiento urbanístico del territorio

CAPÍTULO 1

Clases de Planes de Ordenación

Artículo 17

—1 El planeamiento territorial se desarrollará

a través del Plan Territorial General, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales, en los términos que prevé la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de Política Territorial.

—2 El planeamiento urbanístico del territorio se desarrollará a través de Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

—3 Los Planes Generales Municipales se desarrollarán a través de Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.

Artículo 18

Los Planes de ordenación urbanística han de ser coherentes con las determinaciones del Plan Territorial General y de los Planes Territoriales parciales, facilitando su cumplimiento.

Artículo 19

—1 Los Planes Directores de Coordinación establecerán de conformidad con los principios del Plan Territorial General y las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la coordinación de la ordenación urbanística del territorio.

—2 Los Planes contendrán las siguientes determinaciones:

a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades públicas y privadas a que haya de destinarse prioritariamente el suelo dentro del sistema urbano amplio.

b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la legislación específica u otras razones de interés público.

c) Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los otros recursos naturales y la defensa, mejora, desarrollo o renovación del medio ambiente natural y del patrimonio histórico-artístico.

d) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otros de análogos.

—3 Los Planes Directores de Coordinación comprenderán los estudios que justifiquen la elección del modelo territorial, los planes, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para el desarrollo y la ejecución del propio Plan.

Artículo 20

—1 Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones que se prevén se llevarán a cabo por cada uno de los Departamentos afectados en las materias de sus respectivas competencias de acuerdo con las prescripciones establecidas en el Decreto de su aprobación.

—2 Las Entidades Locales cuyo territorio esté afectado, totalmente o parcialmente, por un Plan Director de Coordinación, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de éste, tendrán que adaptarse, en el plazo máximo de un año, a sus determinaciones, mediante la oportuna revisión de su planeamiento general.

Artículo 21

—1 Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación in-

tegral del territorio, comprenderán uno o varios términos municipales completos. Clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio o establecerán el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

Artículo 22

—1 En el suelo urbano, los Planes Generales Municipales tienen por objeto: completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir los elementos de la estructura general del plan correspondientes a esta clase de terreno y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

—2 En el suelo urbanizable, los Planes Generales Municipales tienen por objeto: definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Asimismo regularán la forma y condiciones en que podrán incorporarse al desarrollo urbano aquellas actuaciones no programadas mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para la realización de ámbitos urbanísticos integrados.

—3 Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo 23

—1 Los Planes Generales Municipales de Ordenación contienen las determinaciones de carácter general siguientes:

a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del suelo adoptados.

b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas de comunicación y sus zonas de protección, el equipamiento comunitario, centros públicos y espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes. Estos últimos en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin perjuicio de las previsiones para jardines que hacen los artículos 120.3.1º, cuando el planeamiento haga uso de la facultad del artículo 122.4 sobre el señalamiento de sistemas para Planes Parciales. En cualquier caso se justificará el emplazamiento de los sistemas en cada clase de régimen jurídico del suelo.

c) Programación en dos etapas de cuatro años el desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los diferentes Departamentos.

d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

e) Señalamiento de las circunstancias de

acuerdo con las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justifiquen la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

—2 Además de las determinaciones de carácter general, los Planes Generales tendrán que contener las siguientes:

2.1 En suelo urbano:

a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, así como las zonas deportivas, de recreo y expansión

d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.

f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas.

g) Características y trazado de las galerías y redes de servicios, para el abastecimiento de agua, gas, energía eléctrica, de alcantarillado y de aquellos otros servicios, que en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Delimitación de las unidades de actuación a efectos de la cesión obligatoria y gratuita de suelos con destino a jardines, plazas, centros docentes y asistenciales. En estas determinaciones se expresarán las que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente. Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y cumpliendo lo establecido en la legislación específica sobre la materia.

2.2 En suelo urbanizable programado:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio y, en su caso, de los otros sistemas que el planeamiento general adscriba a un sector de planeamiento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Determinación del aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, gas, energía eléctrica, servicio telefónico, alcantarillado y otros servicios que en su caso prevea el Plan.

d) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales con fijación de la densidad máxima de vivienda por hectárea.

e) Justificación de la máxima adscripción de sistemas a sectores de acuerdo con el artículo 25.

El contenido del Plan General incorporará a esta categoría de suelo las determinaciones de Plan General contenidas, si procede, en los Planes Parciales que respete.

2.3 En suelo urbanizable no programado:

a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las diferentes clases de suelo y con la estructura general.

b) Establecimiento de las características técnicas y magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, en función de los diferentes usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

c) Fijación de las densidades máximas de viviendas por hectárea.

2.4 En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que cada caso sea necesario.

—3 Las determinaciones a que hace referencia este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos:

Memoria y estudios complementarios.

Planos y planes de información y de ordenación urbanística del territorio.

Normas urbanísticas.

Programa de actuación.

Estudio económico y financiero.

Artículo 24

—1 Asimismo los Planes Generales han de prever las reservas de suelo necesarias para el equipamiento comercial público, y otros de grandes centros comerciales de interés social, en función de las necesidades de la población actual y potencial.

—2 Estas reservas lo son con independencia de las regulaciones que para techo comercial prevean los Planes Parciales en desarrollo del suelo urbanizable.

—3 Las reservas comerciales considerarán, en los emplazamientos, la cantidad del servicios y la capacidad adquisitiva de la población.

—4 Los aspectos que, como mínimo, ha de contemplar el planeamiento urbanístico, a fin de garantizar la adecuada implantación, son los siguientes:

a) La localización de los establecimientos comerciales responderá a criterios de proximidad, accesibilidad y comodidad para facilitar las compras cotidianas o frecuentes.

b) Para los otros tipos de bienes y servicios responderá a criterios de concentración para garantizar una oferta amplia (Art. 4, 5 y 3 de la Ley de Equipamientos Comerciales).

Artículo 25

—1 Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General, y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de unos y otros.

—2 Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 112 de esta Ley, los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones:

a) Asignación de usos y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de éstos y, si procede, la división en polígonos.

b) De acuerdo con el número máximo de viviendas previstas, los Planes Parciales con fines residenciales han de reservar los suelos de cesión obligatoria y gratuita para atender los fines y destinos siguientes:

Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de entretenimiento públicas en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a la citada reserva será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por habitante. Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la superficie total ordenada.

Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción mínima de diez metros cuadrados por habitante, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios, deportivos y otros servicios de interés público y social, en superficie mínima de seis metros cuadrados por vivienda sin que en ningún caso esta superficie de suelo pueda ser inferior al cuatro por ciento de la superficie.

Trazado y características de las redes de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previstas en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y, en su caso, zonas de protección de la red viaria, así como la previsión de aparcamientos, en proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

Cuando se trate de zonas que el planeamiento destina en exclusiva a usos comerciales, de oficina, industriales y de almacén no será necesario hacer previsión de suelo destinado a centros docentes. En este caso, la reserva para otros servicios de interés público y social será del 4% de la superficie de la zona o sector.

Por razones de interés público, la suma de superficies mínimas de cesión obligatoria y de cesión gratuita previstas por este artículo podrá ser afectada por los ayuntamientos, en cada sector, a un único o diversos de estos destinos siempre que así lo regule el Plan General para el conjunto de los sectores de un mismo cuatrienio. El programa de actuación ha de garantizar que al final del cuatrienio las superficies resultantes para cada uno de los fines serán idénticas a las que resultarían de la aplicación individualizada de las cesiones anteriormente expuestas en cada sector.

c) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas y aquellos otros servicios que, si fuera necesario, prevea el plan.

d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

e) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y si fuera preciso de edificación.

f) Determinación del número máximo de viviendas.

g) Cálculo del aprovechamiento medio sectorial en el supuesto de que el ámbito de planeamiento comprenda zonas de calificación diferente o cuando el planeamiento general prevea, dentro del ámbito del sector, reservas de terrenos para sistemas.

Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así

como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, si procede, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 26

—1 Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuera necesario para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

—2 Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

—3 Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni afectar las condiciones de la ordenación de los predios que limitan.

—4 También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueran precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

—5 Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Artículo 27

—1 Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Generales Municipales en el suelo urbano, los Planes Parciales y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y tendrán que detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

—2 Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de poder efectuarlas adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

—3 Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 28

—1 La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de ámbitos urbanísticos integrados.

—2 Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas de estructura general de la ordenación urbanística del territorio, con indicación de los sistemas de actuación adecuados para hacer efectivas las reservas de suelo incluidas en cada actuación.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, energía eléctrica, comunicaciones y otros servicios que se prevean.

d) División del territorio para su desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se completarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación

—3 Los Programas de Actuación Urbanística comprenderán los estudios y planos de información justificativos de sus determinaciones, incluido el análisis de su relación con las previsiones del Plan General Municipal y los documentos y planos de ordenación y de proyecto necesarios para su ejecución.

Artículo 29

—1 En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Territorial Sectorial, Planes Directores de Coordinación, Planes Generales de Ordenación Urbana, y en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento se podrán redactar, si fuera preciso, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación de determinados ámbitos del medio rural, reforma interior, equipamientos comerciales, saneamiento de poblaciones y cualquier otra finalidad análoga, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio.

—2 También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano así como referidos al señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras de análogas, y de las contenidas en el número 1 párrafo b) del artículo 23 de esta Ley.

—3 Los Planes Especiales contendrán las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o de ordenación urbana correspondiente, y en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

Artículo 30

—1 La conservación y valoración del Patrimonio histórico y artístico y bellezas naturales, objeto de planeamiento especial, comprenderá, entre otros, estos aspectos:

a) Elementos naturales y urbanos del conjunto del cual contribuye a caracterizar el panorama.

b) Plazas, calles y edificios de interés.

c) Jardines de carácter histórico, artístico o botánico.

d) Realce de construcciones significativas.

e) Composición y detalles de los edificios situados en emplazamientos que hayan de ser objeto de medidas especiales de protección.

f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

—2 A los efectos expresados se podrán dictar normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, sin perjuicio, en su caso, de la aplicación de la normativa específica.

Artículo 31

El planeamiento especial para la protección del paisaje, cuando tenga por objeto preservar determinados lugares o perspectivas panorámicas del territorio de Cataluña, se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Bellezas naturales, panorámicas o perspectivas del territorio que convenga mantener para el fomento del turismo.

b) Predios rústicos o de pintoresca situación, amenidad, singularidad geográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por su belleza, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que hayan.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valor para sus elementos tradicionales arquitectónicos o estéticos.

Artículo 32

La protección en el orden urbanísticos de las vías de comunicación, en lo que se refiere a la restricción del destino y del uso de los terrenos que lindan permitirá:

a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas de la carretera.

c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.

d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.

e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.

f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 33

El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Artículo 34

La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.

b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.

c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Artículo 35

—1— Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

—2— Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos y como

mínimo los que prevé el artículo 17 de esta Ley, excepto que alguno de ellos no fuera necesario por no guardar relación con la reforma.

—3— Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél; a este efecto se acompañará de un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Artículo 36

La Administración actuante y los particulares pueden elaborar Planes Especiales para realizar los equipamientos comerciales públicos y los otros centros comerciales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general. La tramitación de los citados Planes Especiales, requiere el preceptivo informe de la Comisión Territorial de Equipamientos Comerciales.

Artículo 37

—1— Se conceptuarán como Planes y proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

—2— Estos Planes y proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

—3— También se considerarán como Planes y proyectos de saneamiento urbano los de abastecimiento de aguas de edificios y establecimientos de servicio público pertenecientes al Estado, Generalidad de Cataluña, Municipio y Provincia, y otros organismos públicos competentes en la materia, ya cuenten con instalación propia o se abastezcan de otros conductos.

Artículo 38

La protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá su inclusión en catálogos aprobados por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas o la Comisión de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

CAPÍTULO 2

Formación y aprobación de los planes

SECCIÓN 1

Actos preparatorios

Artículo 39

Los Organismo Públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de Ordenación y, al efecto, facilitarán a las entidades Locales, Comisiones de Urbanismo, Dirección General de Urbanismo y otros organismos competentes, los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 40

—1— Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento general, especial, parcial o de los estudios de detalle pueden acordar, con la finalidad de estudiar la formación o bien la reforma, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, de edificación y del derribo, en ámbitos determinados.

—2— Los efectos de esta suspensión no pueden durar más de un año.

—3— Este acuerdo se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* o en el *Boletín Oficial* de la Provincia, si procede.

Artículo 41

—1— La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento citados en el artículo anterior obliga a la administración actuante a acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, de edificación y de derribo en los ámbitos para los cuales las nuevas determinaciones comporten modificación del régimen urbanístico.

—2— Constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que comporten:

a) Cambio en la clasificación del suelo.

b) Afectación de terrenos a sistemas.

c) Modificación de los usos globales admitidos en un sector.

d) Modificación del coeficiente de edificabilidad neta de una zona.

—3— Además, en el momento de la aprobación inicial, la administración actuante puede acordar la suspensión del otorgamiento de las licencias citadas en el punto 1 de este artículo en los ámbitos para los cuales se pretenda conseguir objetivos urbanísticos concretos, que han de ser explicitados y justificados.

—4— La iniciación del expediente de reparcelación comporta, sin que sea necesaria declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación en el ámbito del polígono o de la unidad de actuación hasta que el acuerdo aprobatorio de la reparcelación sea firme en vía administrativa.

Artículo 42

—1— En los casos previstos en los dos artículos precedentes, además de adoptarse los acuerdos de suspensión con las formalidades previstas por reglamento, es necesario delimitar explícitamente los ámbitos afectados, confeccionando un "Plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias", en el cual se han de graficar a escala adecuada y con detalle y claridad suficiente todos estos ámbitos.

—2— Si antes de finalizar el plazo de un año previsto por el artículo 40.2 se hubiese producido el acuerdo de aprobación inicial, la administración actuante podrá hacer uso de lo que establece el artículo 41, y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde la vigencia del acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el plan o la reforma de éste.

—3— Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año previsto en el artículo 40.2, la suspensión decidida con motivo de la aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año contado desde la publicación del acuerdo de suspensión.

—4— Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo que dispone el artículo 30.1, la suspensión que se decidiese con motivo de la aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

—5— En cualquier caso los efectos de la suspensión se extinguirán con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento de que se trate, por razón de la aprobación definitiva de este.

—6— Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos previstos por este artículo y por los precedentes, no se podrán

acordar nuevas suspensiones en aquellos ámbitos por idéntica finalidad dentro de los cinco años siguientes.

Artículo 43

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, si procede, de las tasas municipales.

Artículo 44

—1 Las Entidades y Organismo interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

—2 Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento, a la Comisión de Urbanismos o al Departament de Política Territorial y Obras Públicas sin información pública.

—3 La aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.

SECCIÓN 2

Competencias

Artículo 45

—1 Los Planes Directores de Coordinación serán formulados por los organismo o entidades que, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, determine el Consejo Ejecutivo, el cual señalará, además, los organismos o Entidades que hayan de intervenir en su elaboración, su ámbito territorial y el plazo en el que han de redactarse. La propuesta del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas se hará por propia iniciativa o de otro Departamento de la Generalidad, o a instancia de una Entidad Local o de una Entidad Urbanística Especial competente. Todo ello, sin perjuicio de las competencias de redacción que tengan atribuidas por ley otros organismos públicos.

—2 En la elaboración de los Planes Directores Territoriales de Coordinación intervendrán directamente el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y estarán representadas las Entidades Locales comprendidas por razón del ámbito del Plan y las Entidades Urbanísticas especiales competentes para su redacción.

Artículo 46

—1 Los Planes Municipales serán formulados por los Ayuntamientos. No obstante, podrán éstos encargar su formulación a la respectiva Comisión de Urbanismo o a otros entes locales.

—2 En cualquier caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la Corporación o Comisión o a los que se designaren, libremente o por concurso, entre facultativos competentes con título oficial reconocido.

Artículo 47

—1 Si las necesidades urbanísticas de un Municipio aconsejaren la extensión del planeamiento a otros términos municipales vecinos, se podrá disponer la formulación de un Plan de conjunto, de oficio o a instancia del municipio.

El organismo competente para adoptar el acuerdo será la Comisión de Urbanismo cuando se trate de municipios incluidos en el ámbito territorial de su competencia. En los demás su-

puestos, el acuerdo lo adoptará el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

—2 El Consejero o la Comisión determinarán la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que deba redactarlos y la proporción en que los municipios afectados han de contribuir a los gastos.

—3 Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Artículo 48

—1 En el caso que los Planes Municipales no se formulen en el plazo que señalan los artículos 51 y 52 de esta Ley, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas podrá disponer que se redacten por la Dirección General de Urbanismo o por la Comisión de Urbanismo. Asimismo, la Comisión de Urbanismo podrá acordar que se redacten por la propia Comisión.

—2 Los gastos de redacción de los Planes Municipales serán sufragados por las respectivas Entidades Locales, excepto circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Artículo 49

—1 Los Planes Especiales podrán ser formulados por las Entidades locales, Entidades Urbanísticas especiales y órganos competentes en el orden urbanístico de acuerdo con esta Ley.

La formulación de los Planes especiales a que se refiere el artículo 29.2 de esta Ley se podrán realizar por quien tenga a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano.

—2 Los Programas de Actuación Urbanística se formularán por las entidades Locales y, si procede, por las Urbanísticas competentes o por los adjudicatarios correspondientes, conforme a lo que dispone el Capítulo 7 del Título 4 de esta Ley.

Artículo 50

—1 La competencia para aprobar definitivamente los planes y proyectos de ordenación urbana corresponde:

a) Al Gobierno de la Generalidad, los Planes Directores de Coordinación.

b) Al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento que se refieran a los Municipios de Barcelona, Tarragona, Lleida y Girona y a poblaciones de más de 50.000 habitantes así como, en cualquier caso, los que afecten a diversos municipios. Se exceptúa de lo anterior la aprobación definitiva de los planes parciales correspondientes a sectores de urbanización prioritaria.

c) A las Comisiones de Urbanismo, los Planes, excepto los parciales que desarrollen sectores de urbanización prioritaria y Programas de Actuación Urbanística y Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento, en los restantes casos.

d) A las Corporaciones Municipales competentes, los planes parciales que desarrollen sectores de urbanización prioritaria, los estudios de detalle y los proyectos de urbanización, dando cuenta de todos ellos a la Comisión de Urbanismo.

—2 Cuando la iniciativa de los Planes Especiales se deba a Entidades Locales o Urbanísticas especiales, su aprobación definitiva corresponderá:

a) Con carácter general a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.

b) En los demás casos al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

En los supuestos de los Planes Especiales previstos en el artículo 29.2 corresponderá al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

SECCIÓN 3

Plazos

Artículo 51

—1 Los Planes Generales Municipales de Ordenación de poblaciones de más de cincuenta mil habitantes deberán ser formulados en el plazo que señale el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

—2 Los Planes Generales de Ordenación de los otros municipios se redactarán en los plazos que fije el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas o las Comisiones de Urbanismo.

Artículo 52

Los Planes Parciales se formularán en los plazos previstos en el Plan General, en el Programa de Actuación Urbanística, si procede, o en los plazos que determinen el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas o la Comisión de Urbanismo.

Artículo 53

Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren se puedan realizar de acuerdo con los plazos previstos en el correspondiente programa de actuación.

SECCIÓN 4

Procedimiento

Artículo 54

—1 El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas someterá los Planes Directores de Coordinación al trámite de información pública e informe de las Corporaciones Locales del territorio que afecten previsto en el art. 59 de esta Ley, así como a informe de los Departamentos que no hubieran intervenido en su elaboración y a los que interesen por razón de su competencia. Los informes se entenderán favorables si no fuesen emitidos en el plazo de dos meses.

—2 La aprobación de los Planes Directores de Coordinación corresponde al Consejo Ejecutivo a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Artículo 55

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59 de esta Ley con las especialidades siguientes:

a) La aprobación inicial y provisional corresponde al Ayuntamiento cuando se refieran a un único municipio, y a la Entidad Local competente cuando se extienda a más de un término municipal.

b) La aprobación definitiva de los Planes de poblaciones de más de 50.000 habitantes es competencia del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña y de las Comisiones de Urbanismo correspondientes, informes que se entenderán favorables si no se emiten en el plazo de un mes.

Artículo 56

Para facilitar la participación de los ciudadanos y de las instituciones en el planeamiento durante los trabajos previos de elaboración del Plan General se dará amplia información pública a través de los medios de comunicación locales y generales, y se presentarán con propuestas y soluciones alternativas adecuadamente explicitadas.

Artículo 57

—1 En la tramitación de Planes Generales, de Normas Subsidiarias y de Planes Parciales y Especiales, una vez aprobados inicialmente, se solicitará un informe a los organismos siguientes:

a) La Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña.

b) Los Servicios Territoriales de las Direcciones Generales de Carreteras, de Transportes, de Puertos y Costas y de Obras Hidráulicas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña.

c) La Red Nacional de Ferrocarriles Españoles y los Ferrocarriles de la Generalidad de Cataluña.

d) Los demás a quienes sea preceptivo solicitarlos.

—2 En el transcurso de la tramitación de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con la exigencia de participación establecida por la Ley, se ha de comunicar a las corporaciones locales limítrofes el acuerdo de aprobación inicial.

—3 Los informes se han de evacuar en el plazo de diez días, salvo que una disposición autorice otro más largo, que en ningún caso será superior a dos meses. Estos informes se han de incluir en el expediente, y las determinaciones que se incorporen se han de hacer constar en el acuerdo de aprobación provisional.

—4 Si el informe no se recibe en el plazo señalado, se seguirán las actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en que hubiese incurrido el funcionario o bien la autoridad causantes del retraso.

Artículo 58

—1 En la tramitación del planeamiento general y de las revisiones de éste, los Ayuntamientos han de dar audiencia a la Comisión Territorial de Equipamientos Comerciales al objeto de que emitan un informe sobre las reservas de suelo para equipamientos comerciales públicos y otros centros comerciales y sobre las determinaciones del planeamiento general en lo que se refiere a la reserva de techo para usos comerciales en los sectores a desarrollar mediante planes parciales.

—2 Igualmente se dará audiencia a esta Comisión cuando se tramiten Planes Especiales para realizar los equipamientos y centros mencionados en el apartado anterior.

—3 De acuerdo con la Ley 6/1988, de 30 de mayo, se solicitará informe preceptivo de la administración forestal referente a la delimitación, calificación y regulación normativa de los terrenos forestales.

Artículo 59

—1 Aprobado inicialmente el Plan General Municipal o el Programa de Actuación Urbanística o el planeamiento especial del artículo 29.2 de esta Ley y sus programas de actuación por la Corporación u Organismo que lo hubiera redactado, éste lo someterá a información pública durante un mes y, transcurrido este plazo,

si el Plan no hubiere sido redactado por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecten.

—2 La Comisión u Organismo que hubiera aprobado inicialmente el Plan, en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen y lo someterá a la Autoridad u órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo.

—3 Si la Autoridad u órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgara, señalará las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediera introducir para que, una vez subsanadas por la Corporación u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve nuevamente a la citada aprobación definitiva, excepto que hubiese estado relevada de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

—4 Los Planes Especiales referenciados en el artículo 29 de esta Ley, se ajustarán a las prescripciones siguientes:

a) El plazo para proceder a la aprobación provisional no podrá exceder de un año, contado a partir de la aprobación inicial.

b) Transcurrido este plazo, y un mes más tarde desde la denuncia de mora por el organismo interesado, la Comisión de Urbanismo o, si procede, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, quedará automáticamente subrogado en las competencias del Ayuntamiento en orden a la tramitación, y en su caso, aprobación del Plan.

c) El plazo para proceder a la aprobación definitiva de estos planes no podrá exceder de tres meses contados a partir del ingreso del expediente en el registro correspondiente. Transcurrido el citado plazo sin comunicar la resolución correspondiente se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo.

Artículo 60

—1 Los planes parciales de iniciativa particular y todos los especiales que se redacten para desarrollar el planeamiento general y sus programas de actuación se tramitarán según el procedimiento siguiente:

La corporación municipal o bien el órgano competente ha de acordar inicialmente la resolución que corresponda dentro de los sesenta días siguientes a la entrada del expediente en su registro general.

El informe de los servicios técnicos y jurídicos se ha de referir exclusivamente al análisis del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, al desarrollo del plan general, a los criterios de ordenación física propuestos, con atención especial a la ordenación aprobada de los sectores adyacentes, a las previsiones de suelo de cesión obligatoria y gratuita y a las previsiones para agilizar la gestión.

—2 Los acuerdos de suspensión o de denegación han de ser motivados y no son posibles la inadmisión a trámite ni el rechazo por falta de documentos, circunstancia ésta que, si se produjera, habrá de constar en el acuerdo de suspensión.

Los acuerdos de suspensión han de señalar las deficiencias que sea necesario subsanar, y,

una vez subsanadas éstas, el acuerdo de aprobación inicial deberá ser adoptado dentro de los treinta días siguientes al de la nueva presentación en el registro general del proyecto corregido, y no puede ser adoptado un segundo acuerdo suspensivo, salvo que las directrices municipales, aunque respetando el planeamiento general vigente en el momento de esta presentación, concreten una ordenación física diferente de la propuesta por el proyecto, en cuyo caso se podrá tomar un último acuerdo suspensivo que explicita las mencionadas directrices.

Si una vez transcurridos tres meses desde la devolución de un plan parcial o bien uno especial cuya aprobación inicial hubiese sido suspendida, éstos no hubiesen sido devueltos debidamente corregidos, se entenderá caducado el expediente a los efectos administrativos, sin que sea precisa declaración expresa y sin perjuicio de una ulterior incoacción. Con este fin, en la notificación de la suspensión se ha de hacer la advertencia correspondiente.

—3 Una vez aprobados inicialmente, los planes parciales y los especiales han de someterse a información pública durante un mes, y el edicto se ha de remitir para su publicación reglamentaria en el plazo máximo de los diez días siguientes a la adopción del acuerdo.

—4 La corporación o el organismo que ha aprobado inicialmente el plan, una vez emitido el informe de las alegaciones presentadas en el plazo de información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones procedentes dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación inicial o de la publicación del acuerdo de prórroga del plazo de información pública, si se adopta.

A continuación, en el plazo máximo de un mes el proyecto ha de ser sometido a la autoridad o bien al organismo competente para que lo apruebe definitivamente, salvo en los sectores declarados de urbanización prioritaria y regulados en el Capítulo VI del Título 4 de esta Ley, en cuyo caso, independientemente del tamaño de las poblaciones, la aprobación definitiva de los planes parciales corresponderá al Ayuntamiento. El proyecto ha de ir en forma de texto refundido y ha de incluir las correcciones aceptadas, a fin de que sea examinado en todos los aspectos y resuelto dentro de los tres meses siguientes al ingreso del expediente en el registro general; si una vez transcurrido este plazo, la resolución que corresponda no se ha comunicado, el proyecto se entenderá aprobado por silencio administrativo.

—5 Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobar pura y simplemente el plan.

b) Suspender la aprobación del plan por deficiencias que deben subsanarse por la corporación o por el organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional.

Si dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo el organismo competente no subsana las deficiencias del plan, podrá subrogarse la comisión de urbanismo competente.

c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del plan, por razón de la alteración sustancial del planeamiento general, incumplimiento de las determinaciones legales o reglamentarias o defectos no subsanados en la tramitación.

Hay alteración sustancial del planeamiento general por incremento del aprovechamiento ur-

banístico o de la intensidad de los usos privados, por incumplimiento de la previsión de las reservas para suelos de cesión gratuita y obligatoria fijadas por aquél y por esta Ley o por alteración de los usos globales previstos.

Artículo 61

—1 Si habiendo transcurrido el plazo de sesenta días a que se refiere el segundo párrafo del artículo 60.1 de esta Ley, la corporación o bien el organismo competente no han comunicado la aprobación, la suspensión o denegación inicial del plan parcial o bien del especial, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, a la comisión de urbanismo competente, que se subrogará en lugar del organismo competente para realizar la aprobación inicial. La Comisión de Urbanismo dispondrá de sesenta días para adoptar el pronunciamiento inicial y de cuatro meses, contados desde la fecha de publicación de apertura de la información pública, para la aprobación que corresponda, y no será necesario la provisional si resulta competente para la aprobación definitiva. En el mencionado primer plazo, la comisión dará audiencia de diez días al Ayuntamiento correspondiente. Si habiendo transcurrido el plazo anterior y habiéndose producido la información pública, la resolución no se notificará al Ayuntamiento y al promotor, el plan se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo.

—2 Si, habiendo transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el artículo 60.4 de esta Ley, la corporación o bien el organismo competente no han aprobado provisionalmente el plan, o no se hubiere publicado el edicto de apertura del plazo de información pública, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, ante la Comisión de Urbanismo.

—3 En el primer caso previsto en el punto precedente la Comisión de Urbanismo ha de requerir al Ayuntamiento o bien al organismo que hubiere aprobado inicialmente el plan para que le entregue las alegaciones producidas a lo largo del plazo de información pública, y a partir de entonces dispondrá de cuatro meses para acordar la resolución definitiva y sin necesidad de la provisional, si resulta competente. Si, una vez transcurrido este plazo, la resolución no ha sido notificada se entenderá que el plan está aprobado definitivamente por silencio administrativo. Si la entrega de las alegaciones no se produce dentro de los quince días siguientes al requerimiento, la Comisión de Urbanismo abrirá el periodo de información pública y se procederá en la forma antes establecida hasta la resolución definitiva.

—4 En el segundo caso previsto en el punto 2 la Comisión de Urbanismo abrirá el periodo de información pública y, si resulta competente, procederá a dar la aprobación definitiva, sin necesidad de la provisional, tal y como establece el punto precedente.

Artículo 62

—1 En cualquier caso, si la promoción del plan parcial es de la administración pública o bien de empresas mixtas, la aprobación inicial deberá resolverse dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la presentación; el plazo de información pública se puede reducir a quince días, con la declaración previa de urgencia del gobierno de la Generalidad. El resto del trámite, la aprobación provisional y la definitiva seguirá

el procedimiento y los plazos fijados con carácter general por el artículo 60 de esta Ley.

—2 En estos supuestos se han de aplicar las previsiones del artículo 61, con las modificaciones siguientes: en el caso de subrogarse porque no se ha producido la aprobación inicial, la Comisión de Urbanismo dispondrá del mismo plazo que el Ayuntamiento o bien que el órgano competente para adoptarla; si la subrogación tiene lugar porque la aprobación provisional no se ha producido, la Comisión dispondrá de tres meses para adoptar la resolución definitiva, si resulta competente y no ha de abrir el periodo de información pública, o bien, de cuatro meses contados desde la fecha de la publicación del edicto correspondiente en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* si se ha de hacer la cobertura del mencionado trámite.

Artículo 63

—1 Los sectores de planeamiento parcial establecidos por Planes Generales de Ordenación o bien por Normas Subsidiarias de planeamiento pueden ser objeto de desarrollo parcial por subsectores, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) Que el plan parcial se presente a trámite con un avance del plan referido a todo el sector que justifique la conveniencia y la oportunidad de la promoción, la coherencia de las redes viarias y del emplazamiento de jardines, plazas, dotaciones y centros de interés público con el conjunto de todo el sector y el enlace con las redes generales y viarias que haya en funcionamiento. La iniciativa de particular en la tramitación del plan ha de mantener las mismas condiciones de publicidad que esta Ley establece para el ámbito del sector.

b) Que la edificabilidad propuesta no supere la que les corresponda para el aprovechamiento medio de los sectores que son objeto de actuación y se garantice la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios del planeamiento.

c) Que dispongan de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, en la proporción exigida por el planeamiento general y por esta Ley, en relación con la superficie del subsector y de su aprovechamiento. Cuando no se puedan hacer efectivos estos suelos debido a las previsiones del avance, la cesión gratuita exigida podrá ser sustituida por la cesión de terrenos edificables, a cuenta de la posterior reparcelación, con la obligación de incorporar estos suelos, con esa concreta finalidad, al Patrimonio Municipal del Suelo.

—2 En ningún caso podrán aprobarse planes parciales de subsectores que comporten cesiones gratuitas proporcionalmente inferiores a las correspondientes para sectores enteros, según la normativa urbanística vigente y el punto anterior.

—3 La aprobación del avance del plan parcial para el conjunto del sector, una vez sometido a información pública, tiene los efectos que establece el artículo 44.3 de esta Ley.

—4 La memoria del plan parcial se ha de complementar con un anexo específico, demostrativo de la conveniencia y viabilidad técnica, jurídica y económica de la actuación, y referido a las letras b) y c) del punto 1.

—5 Los terrenos a los cuales se refiere la letra c) del punto 1 han de ser cedidos a la administración inmediatamente después de la aprobación definitiva del plan parcial, y la publicación

del edicto de este acuerdo no se hará hasta que se haya acreditado al organismo competente la adscripción de los bienes al Patrimonio Municipal del suelo y a aquel fin.

Artículo 64

—1 La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará a las reglas siguientes:

a) El acuerdo de aprobación inicial se ha de tomar dentro de los treinta días siguientes a la presentación del proyecto. El acuerdo se remitirá antes de diez días contados desde la fecha de la adopción al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* o al *Boletín Oficial* de la provincia, si procede.

b) La información pública es de quince días.

c) Se podrá solicitar facultativamente el informe previo al Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalidad que corresponda, que se entenderá emitido por el transcurso del plazo de un mes contado desde la entrada de un ejemplar del proyecto completo en dicho Servicio.

d) La aprobación definitiva, sin necesidad del trámite de aprobación provisional, será acordada por la administración urbanística actuante que ha otorgado la aprobación inicial, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la publicación; si, habiendo transcurrido este plazo, la resolución no ha sido comunicada, el proyecto se entenderá que está aprobado definitivamente por silencio administrativo.

e) Una vez aprobado definitivamente el proyecto, la Administración aprobante tramitará, dentro de los diez días siguientes, un ejemplar de éste y una copia del expediente administrativo, ambos completos, a la comisión de urbanismo competente.

—2 Los proyectos de urbanización deberán cumplir los pliegos generales de condiciones técnicas aprobados con carácter general por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y, mínimamente, los criterios que estos contengan.

Artículo 65

—1 Si transcurrido el plazo de treinta días, a que se refiere el artículo 64.1a), la administración competente no ha tomado ningún acuerdo inicial, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, a la comisión de urbanismo competente que por subrogación tramitará el proyecto hasta que esté aprobado definitivamente.

—2 Si, transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el artículo 64.1.d), la administración competente no ha convocado la información pública, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, a la comisión de urbanismo competente que por subrogación lo aprobará definitivamente, previa apertura de la información pública, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la publicación del edicto correspondiente; se producirá silencio administrativo positivo si, una vez transcurrido este plazo, la resolución no ha sido comunicada.

—3 En ambos supuestos de este artículo la comisión dará una audiencia de diez días al Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 66

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de esta Ley, salvo lo que establece el artículo 70.

Artículo 67

—1 Las Normas y Ordenanzas sobre uso del suelo y edificación, y los catálogos a que se refiere el artículo 38, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento que para los Planes se señala en el artículo 59 de esta Ley.

Artículo 68

Cuando se tratase de Planes Especiales definidos en el artículo 29 de esta Ley, la finalidad de los cuales fuese mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de pueblos de una comarca o ruta turística, y que no comporten en el planeamiento modificación de alineaciones ni supongan destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por el Consejo de Política Territorial y Obras Públicas o por la Comisión de Urbanismo, información pública durante quince días a los servicios territoriales correspondientes, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de los mencionados órganos.

Artículo 69

—1 Cuando los planes parciales se presenten con la escritura de constitución de la junta, las bases de compensación, los estatutos, el proyecto de compensación y los proyectos de urbanización, se tramitarán todos ellos de manera simultánea, pero en expedientes separados, de acuerdo con los artículos 60 y 61 de esta Ley. En este caso, los acuerdos de aprobación definitiva correspondientes a las corporaciones locales se supeditarán en su ejecutividad a la aprobación definitiva del plan parcial, salvo que la misma corporación fuese competente por el hecho de tratarse de sectores de urbanización prioritaria.

—2 En estos casos será necesaria la aceptación expresa de las dos terceras partes como mínimo de los propietarios que representen por lo menos el 60% de la propiedad del sector.

—3 Una vez aprobado definitivamente el plan parcial, si el proyecto de urbanización se presenta con las bases de compensación, los estatutos y el proyecto de compensación, se tramitarán todos de forma simultánea de acuerdo con el artículo 64 de esta Ley.

Artículo 70

—1 Cuando el promotor entienda que un plan parcial, un proyecto de urbanización, un estudio de detalle, una delimitación de polígono o una unidad de actuación y el acto de constitución definitiva de las juntas de compensación han sido aprobados por silencio administrativo, deberá enviar un ejemplar completo del proyecto correspondiente a la comisión de urbanismo competente.

—2 En todos los supuestos a que hace referencia este artículo, la comisión de urbanismo, a instancia de parte, ha de ordenar la publicación y la notificación reglamentaria del acto presunto.

Artículo 71

Los acuerdos del Consejo Ejecutivo, Consejo de Política Territorial y Obras Públicas y Comisiones de Urbanismo que aprueben Planes, Programas de Actuación, Normas Complementarias y Subsidiarias, Estudios, Proyectos o Normas, Ordenanzas o Catálogos, se publicarán en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

SECCIÓN 5*Vigencia y revisión de los Planes***Artículo 72**

Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

Artículo 73

—1 Los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en el plazo que en los mismos se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número 1 del artículo 23 de esta Ley.

—2 Cuando las circunstancias lo exijan, el Consejo de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, podrá ordenar la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las Entidades Locales afectadas, o acordarla a instancia de las mismas o de las Entidades Urbanísticas especiales o de los Departamentos interesados.

—3 La revisión del planeamiento general, cualquiera que sea el instrumento que sea su objeto, se ha de hacer mediante la tramitación y aprobación de un plan general o de una norma subsidiaria, según la figura oportuna para las condiciones urbanísticas del ámbito territorial.

Artículo 74

—1 Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.

—2 Si como consecuencia de esta revisión se modificara el suelo clasificado de urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la formación de los Planes, conforme a lo que dispone el artículo 75 de esta Ley.

Artículo 75

—1 Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

—2 No obstante, cuando la modificación tendiere a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de la Corporación con el quórum establecido por el artículo 112.3.k) de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña y, en su caso, el voto favorable de los dos tercios de los miembros de la Comisión de Urbanismo que hubieren de acordar la aprobación.

—3 El mismo quórum se precisará cuando la modificación suscitase oposición del 25% de los propietarios del sector afectado o de los de las fincas emplazadas en el mismo.

Artículo 76

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, zonas deportivas o espacios destinados a equipamientos deportivos previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo Ejecutivo, previos los informes favorables de la Comisión Jurídica Asesora y del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas y acuerdos de la Corporación Local in-

teresada, adoptados con el quórum del artículo 112.3.k) de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña.

Artículo 77

El Consejo Ejecutivo, por Decreto, a propuesta del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas o, si procede, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados y previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña y audiencia de la Entidades Locales interesadas, podrá suspender la vigencia de los Planes en la forma, plazos y efectos señalados en los artículos 40 al 42 de esta Ley, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión. En tanto no se apruebe el Plan revisado, se dictarán Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.

SECCIÓN 6*Iniciativa y colaboración particular***Artículo 78**

—1 Las personas privadas podrán formular Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización.

—2 Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la ejecución del Plan, de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 79

—1 Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el Capítulo primero.

—2 Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, deberán consignar además los datos siguientes:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre su conservación futura.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos citados.

f) Medios económicos de toda índole.

Artículo 80

—1 En los planes parciales que tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, los compromisos que adquieran los propietarios han de expresar, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, lo siguiente:

a) Que no se procederá a parcelación urbanística, ni mediante documento privado ni mediante documento público, traslativo de dominio, en el ámbito del plan parcial, hasta que no se haya obtenido la licencia de parcelación.

b) Que una vez obtenida la licencia de parcelación, tanto en los documentos públicos como en los privados, traslativos de dominio de las parcelas resultantes, se hará constar la existencia de la junta de compensación, o conservación, cuando proceda, y la adhesión del adquirente a sus estatutos.

c) Que el promotor deberá consignar en la documentación del plan, además de las determinaciones previstas en la legislación vigente, la justificación de su potencial suficiencia en relación con la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de servicios.

—2 Previamente a la aprobación de estos planes de promoción privada, se ha de formalizar el compromiso del promotor de ejecutar y, cuando proceda, de conservar la urbanización según el plan, así como las garantías reales u obligacionales que aseguren el cumplimiento, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.

—3 El incumplimiento del promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al plan de etapas del plan parcial facultará a la Administración, según la entidad y la trascendencia de este incumplimiento, para adoptar alguna o algunas de las medidas siguientes:

- a) imposición de sanciones pecuniarias;
- b) realización de las garantías;
- c) suspensión de los efectos del plan, y
- d) subrogación de la Administración en la ejecución, con indemnización de la cantidad estricta del valor del suelo, según la calificación inmediata anterior a la aprobación del plan, y de la obra útil realizada.

—4 La Administración podrá expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del plan no cumplido sujetos a lo que dispone el artículo 174.3 de esta Ley.

Artículo 81

—1 A fin de asegurar la obligación de urbanizar, se ha de constituir una garantía equivalente al 12% del presupuesto del proyecto de urbanización. Sin este requisito no se puede iniciar ningún trabajo en el sector objeto de actuación.

—2 La garantía para asegurar la obligación de urbanizar podrá constituirse:

- a) en metálico;
- b) mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en el sector objeto de urbanización, a excepción del suelo objeto de cesión del 10% del aprovechamiento medio. Esta hipoteca se ha de posponer automáticamente a cualquier otra que se constituya a fin de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
- c) En títulos de deuda pública del Estado o la Generalidad, o de cualquier ente local, en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística particular;
- d) mediante aval, que ha de estar otorgado por un banco oficial o privado, inscrito en el Registro general de bancos y banqueros, o por una caja de ahorros que pertenezca a las cajas confederadas o por una entidad aseguradora, o
- e) mediante hipoteca de terrenos dentro del mismo término municipal susceptibles de edificación privada situados fuera del sector objeto de urbanización, por un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

—3 La constitución de la garantía ha de hacerse en el plazo de un mes, contando desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que con esta finalidad formule la Administración actuante, una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del plan, y siempre será requisito previo a la ejecución de cualquier obra de urbanización y a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

—4 En caso de subrogación de una entidad pública en el lugar de la inicialmente actuante, la subrogada tendrá, respecto a la garantía constituida, la facultad de disposición que hubiese correspondido a la primera.

—5 Cuando por variación de precios o modificación del proyecto de urbanización se aumente el presupuesto de las obras de urbanización, deberá complementarse la garantía inicialmente constituida. La actuación por variación de precios podrá pedirse cada año como máximo, previo informe de los servicios técnicos municipales o de la Generalidad.

Artículo 82

La garantía se ha de constituir en la depositaría de fondos de la entidad pública correspondiente a disposición del alcalde o del órgano competente.

Artículo 83

Las fianzas prestadas por personas o entidades diferentes del promotor de la urbanización están sujetas en todos los casos a las mismas responsabilidades que si fuesen constituidas por el mismo promotor. En este supuesto, incluso cuando la fianza se haga mediante aval, no podrá utilizarse el beneficio de excusión a que se refiere el artículo 1830 y concordantes del Código Civil.

Artículo 84

Se establecerá por reglamento:

- a) La forma de depositar los títulos de deuda pública o los avales.
- b) La formalización de las variaciones que experimenten las fianzas.
- c) El modelo de aval y los requisitos de su autorización.
- d) El procedimiento para actuar contra una garantía prestada mediante aval.
- e) Cualquier otra norma complementaria de lo que establecen los artículos precedentes.

Artículo 85

—1 Las multas que se impongan en materia de ejecución de obras de urbanización y las indemnizaciones que corresponda satisfacer se efectuarán a costa de la fianza. El promotor estará obligado a reponer la fianza.

—2 Cuando la fianza no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades a que se refiere el párrafo anterior, la Administración procederá a cobrar la diferencia, mediante la ejecución sobre el patrimonio del promotor.

Artículo 86

—1 El promotor de un plan o proyecto de urbanización de iniciativa privada quedará liberado de la obligación de ejecución, por la comprobación en el acta de entrega, de lo que corresponda a la entidad local otorgante.

—2 De la obligación de conservación, se le liberará por la conversión en carga real que corresponda a cada parcela, como estatuto de su propiedad.

—3 Todo ello se entiende sin perjuicio de lo que establece el artículo 177.4 de esta Ley.

—4 Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o se devolverán cuando en el expediente se acredite la entrega de todos los terrenos que sean de cesión, las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan y en el proyecto de urbanización. Si es sustituido en sus obligaciones por una entidad urbanística colabora-

dora de compensación o conservación, no se cancelarán ni se devolverán las garantías hasta que la mencionada entidad no las haya constituido de manera conveniente.

Artículo 87

—1 Los planes y proyectos de iniciativa particular se tramitarán de acuerdo con lo previsto en esta Ley, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos que comprenden.

—2 Si afectasen a varios municipios, se presentarán en la Entidad Local competente y seguirán el procedimiento a que se refiere el apartado anterior.

—3 El acta de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

CAPÍTULO 3

Efectos de la aprobación de los planes

SECCIÓN 1

Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad

Artículo 88

—1 Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos en todo momento e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término correspondiente.

—2 Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

—3 La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener ninguna indicación en pugna con sus cláusulas.

Artículo 89

Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas, ordenanzas y catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgasen a reserva de subsanación de deficiencias, mientras no se efectúe, les faltará ejecutoriedad para el sector correspondiente.

Artículo 90

—1 Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en esta Ley y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobados de acuerdo con la misma.

—2 La aprobación de los Planes no limitará las facultades que correspondan a los diferentes Departamentos para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Los Planes redactados al amparo de la legislación sectorial disconformes con las determinaciones de un Plan Director de Coordinación deberán adaptarse a las directrices contenidas en el mismo en el plazo de un año.

—3 Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes

u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concediesen.

Artículo 91

—1 La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las limitaciones siguientes:

El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar explotaciones de yacimientos, fijación de rótulos de propaganda, movimientos de tierra, talas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto a lo regulado en el Plan.

Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterare sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación.

—2 No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que se habrán de demoler cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

—3 El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o el desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo 92

En la valoración del suelo a efectos tributarios, se tendrá en cuenta la clasificación del suelo, y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento impuestas por los planes, programas, normas, ordenanzas y catálogos, para la protección del paisaje urbano y rural.

Artículo 93

—1 Cuando los edificios e instalaciones anteriores a la aprobación del planeamiento estén sujetos, por razón del mismo, a expropiación, cesión gratuita o demolición del edificio, quedarán en situación de fuera de ordenación de acuerdo con las limitaciones señaladas en el párrafo siguiente.

—2 En los edificios e instalaciones fuera de ordenación, no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No obstante, cuando no esté prevista la expropiación, cesión gratuita o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendan realizar, se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación.

—3 Cuando las determinaciones del planeamiento no tuvieran que dar lugar a la situación de fuera de ordenación, se autorizarán, en los edificios e instalaciones con volumen disconforme, todas las obras de consolidación y cambios de uso de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo plan.

A los aumentos de volumen se les aplicarán las determinaciones del nuevo planeamiento.

—4 En cuanto al uso, mientras no sea incompatible con el nuevo planeamiento, se podrá mantener el existente, si bien, en caso que éste fuera industrial, deberá adaptarse a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que para cada zona establece la nueva reglamentación.

—5 Cuando la disconformidad con el plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan de ordenación, y se entenderá comprendido el caso dentro del número 2 del artículo 68, Sección 3 del Capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de las viviendas cuando lo prohíba el citado Plan.

—6 En todos los casos las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento han de contener las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistencias, y de acuerdo con este artículo.

Artículo 94

—1 Quien enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

—2 En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha del acto de su aprobación y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

—3 En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiese asumido en orden a la misma cuyo cumplimiento esté pendiente.

—4 La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se hubieren irrogado.

Artículo 95

—1 Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

—2 Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o del edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

—3 Será obligatoria la creación de la citada Cédula para las fincas comprendidas en polígonos en las que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación señalados en esta Ley.

Artículo 96

—1 En los municipios con planeamiento general los particulares podrán solicitar informes de aprovechamiento urbanísticos, referidos a una finca concreta, presentando la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

—2 Esta información se establecerá además de las restantes medidas de publicidad de los planes.

—3 Los Ayuntamientos expedirán los Certificados de estos informes en el plazo de un mes, contando desde el registro de la solicitud, al objeto de no incurrir en los supuestos de negligencia a que se refiere el artículo 15. Estos Certificados serán emitidos por el secretario general de la corporación y por orden y con el visto bueno de la alcaldía.

Artículo 97

—1 Los Certificados de aprovechamiento urbanístico se han de referir necesariamente a los aspectos siguientes, respecto a la finca de que se trate:

a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.

b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.

c) Si es solar o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.

d) El planeamiento general, el especial y el parcial y el estudio de detalle, a cuyas determinaciones estuviera sujeta la finca, con expresión del polígono o de la unidad de actuación, si procede, y de su falta o no de proyecto de urbanización.

e) Si hay suspensión del otorgamiento de licencias, bien como consecuencia de ser necesario un proyecto de reparcelación o de compensación, bien por haber estado acordada expresamente.

f) Si es posible o no obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b), condicionada o no a la ejecución simultánea de obras de urbanización.

g) Si la revisión del planeamiento está en curso.

—2 En caso de que el informe se solicite acompañado de documentación gráfica, éste habrá de referirse a ella.

—3 Si del certificado de aprovechamiento urbanístico resultase que la finca es edificable, dentro de los cuatro meses siguientes a la notificación al interesado será preceptivo conceder licencia sobre proyecto ajustado al certificado, en caso que la devolución del proyecto no fuera procedente y que la licencia fuera pedida dentro de este plazo; lo dicho anteriormente será válido aun cuando con posterioridad a la notificación del certificado se hubiera aprobado definitivamente una nueva ordenación urbanística o se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

—4 El requerimiento para subsanar deficiencias, previsto en la reglamentación de servicios de las corporaciones locales, únicamente podrá ser formulado una vez, y no impedirá la aplicación de lo establecido cuando la subsanación se haya producido dentro de los quince días siguientes al requerimiento.

SECCIÓN 2

Legitimación de expropiaciones

Artículo 98

—1 La aprobación de Planes de ordenación urbana y de polígonos de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

—2 Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos,

competentes para la ejecución de Planes u obras determinadas.

—3 El procedimiento para determinar el valor de los terrenos será el fijado en la Ley de Expropiación Forzosa excepto lo dispuesto en el artículo 189 de esta Ley. Los criterios de valoración serán en todo caso los establecidos en esta Ley.

Artículo 99

—1 En los planes o proyectos se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar pleno valor y rendimiento de aquéllas.

—2 Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.

—3 Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el Plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

—4 Si para la regulación o formación de manzanas o espacios libres conviniese suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Artículo 100

En el caso que los propietarios de inmuebles no realicen las obras de adaptación requeridas por planes, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, se podrá expropiar total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.

Artículo 101

Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas habrán de ser destinados al fin específico que se estableciera en el Plan correspondiente.

Si se pretendiera modificar su afectación o se agotase la vigencia del Plan sin haberse cumplido el destino a que se afectaron, procederá la reversión de los terrenos de acuerdo con lo que dispone la Ley de expropiación forzosa.

Artículo 102

—1 Cuando para la ejecución de un Plan no fuera necesaria la expropiación del dominio y hubiera suficiente con la constitución de segunda servidumbre sobre el mismo, prevista por el Derecho privado o administrativo, se podrá imponer, si no se obtuviese convenio con el propietario, de acuerdo con el procedimiento de la Ley de expropiación forzosa, mediante los requisitos que a continuación se expresan:

a) Autorización de la Comisión de Urbanismo.

b) No exceder la indemnización que procediese abonar a la mitad del importe de lo que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

—2 Cuando se hubiesen de modificar o suprimir servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, se podrán expropiar de acuerdo con el procedimiento de la mencionada Ley.

—3 Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbre serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para los actos de expropiación.

Artículo 103

—1 Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se haya llevado a efecto la expropiación de los terrenos que, de acuerdo con su calificación urbanística, no sean edificables para sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabiente advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, lo que se podrá llevar a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieran otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que la Administración la acepte, podrá dirigirse al Jurado provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

—2 A los efectos de lo que establece el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO 4

Normas de ordenación complementarias y subsidiarias del Planeamiento

Artículo 104

—1 La Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá dictar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

—2 Las Entidades Locales, las Comisiones de Urbanismo y otros Organismos competentes para formular Planes Generales Municipales podrán redactar o proponer Normas de igual carácter para todo o parte del territorio sobre el que ejerzan su competencia, cuando las particulares características de éste lo justifiquen.

—3 En uno y otro caso, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 59, excepto que por razones de urgencia apreciadas por el Consejo Ejecutivo y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y oídas las Entidades Locales afectadas, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas acuerde su entrada en vigor sin necesidad de esta tramitación.

—4 Las Normas Subsidiarias se desarrollarán, en todo caso, dentro de los límites señalados por esta Ley para los planes de ordenación y contendrán, en su caso, los supuestos en virtud de los cuales sea procedente su revisión o sustitución por un Plan.

Artículo 105

—1 En los municipios o parte de ellos donde no hubiese Plan de Ordenación regirán las Normas promulgadas de acuerdo con el artículo 104 de esta Ley.

—2 Las propias Normas se aplicarán para regular aspectos no previstos en el Plan de Ordenación.

—3 Las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.
b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyen el ámbito de su aplicación.

c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementen, en su caso.

d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan.

e) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario, justificando su emplazamiento en cada clase de suelo.

f) Delimitación, en el suelo urbano, de las Unidades de Actuación que sean necesarias.

g) Delimitación, en el suelo apto para ser urbanizado, de los sectores de planeamiento, determinando las prioridades para desarrollarlos.

h) Adscribir sistemas a sectores determinantes, justificando el cumplimiento de las condiciones previstas al artículo 123 de esta Ley.

i) Definir la densidad máxima de viviendas por hectárea a cada sector sin superar los límites fijados por esta Ley.

—4 Para la urbanización y edificaciones al amparo de las Normas Complementarias y Subsidiarias, éstas habrán de prever, además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, los siguientes extremos:

a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

b) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios urbanos.

c) Señalamiento de las zonas en que se pueda urbanizar de acuerdo con las prescripciones contenidas en las propias Normas. El desarrollo de estas determinaciones se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales.

—5 Las Normas estarán compuestas por los documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprendan y la función para la que se dicten, y se redactarán con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan al que suplan o complementen y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley.

Artículo 106

—1 No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo que, además de lo que en esta Ley se dispone, establezca la legislación específicamente aplicable.

—2 De acuerdo con lo establecido por la Ley 16/1985, de 11 de julio, se definen las limitaciones siguientes en las fincas próximas a las vías de comunicación:

a) La zona de afectación de las carreteras alcanza una distancia de cincuenta metros en las de la red básica de Cataluña, de cien metros en las autopistas y las autovías y de treinta metros en el resto de carreteras.

b) La línea de edificación se ha de situar a veinticinco metros en las carreteras de la red básica de Cataluña, a cincuenta metros en las autopistas y las autovías y a dieciocho metros en el resto de las carreteras.

Artículo 107

Las construcciones tendrán que adaptarse, básicamente, al ambiente donde estuviesen situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional deberán armonizarse con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hu-

biese alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales o en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y vallas, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia.

Artículo 108

Los espacios naturales y las tierras agrícolas calificados de especial protección en los planes territoriales parciales no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o bien que lesionen el valor específico que se quiera proteger, de conformidad con lo que establece la Ley 23/1983, de 21 de noviembre

Artículo 109

Las normas adicionales de protección de espacios naturales afectos a actividades extractivas previstos en la Ley 12/1981, de 24 de diciembre, no son aplicables en los espacios naturales que disfruten de un régimen específico de protección al amparo de esta Ley o de la Ley de Espacios Naturales, pero se aplicarán supletoriamente cuando impliquen una mayor protección en relación con el régimen de que se trate.

Artículo 110

De acuerdo con la Ley 6/1988, de 30 de marzo, los terrenos forestales han de tener el tratamiento siguiente:

—1 Los terrenos forestales no sujetos a procesos de consolidación y de expansión de estructuras urbanas se clasificarán como suelo no urbanizable.

—2 Los terrenos forestales declarados de utilidad pública o protectores han de ser calificados por los instrumentos de planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección.

—3 Las fincas forestales de extensión igual o inferior a la superficie de la unidad mínima de producción forestal, fijada por el Consejo Ejecutivo, tienen la condición de indivisibles.

Artículo 111

Mientras no haya Plan o norma urbanística que lo autorice no podrá edificarse en una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las otras limitaciones que sean aplicables.

Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que lleguen a la media de los edificios ya construidos.

En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 128 de esta Ley.

Artículo 112

En los Planes Parciales deberá fijarse una densidad que no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea, en función del tipo de población, usos pormenorizados y otras características que se determinen reglamentariamente.

En casos excepcionales, el Consejo Ejecutivo, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo

de Cataluña, podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

TÍTULO 3

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 113

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, de acuerdo con la clasificación urbanística de los predios.

Artículo 114

El territorio de los municipios en que existiese Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 115

Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el Plan de forma expresa incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 116

—1 Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

—2 Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquél que debe ser urbanizado según el programa del propio Plan.

b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 117

Constituirán el suelo no urbanizable:

a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

b) Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 118

—1 En los municipios que no tuviesen Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

—2 Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abasteci-

miento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un Proyecto de delimitación, que, tramitado por el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 59 de esta Ley, será aprobado por la Comisión de Urbanismo, previo informe de la Entidad Local competente.

—3 Constituirán el suelo no urbanizable los otros espacios del término municipal.

Artículo 119

A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Que estén urbanizadas de acuerdo con las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiera o no las concretara, se precisará que además de contar con los servicios señalados con los artículos 115 y 118.2, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de Ordenación.

Artículo 120

—1 El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

—2 Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo 1º del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

—3 Los propietarios del suelo urbano deberán:

a) Ceder gratuita y obligatoriamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos que, reservados por los planes de urbanismo tanto al servicio general de toda la población, como del distrito polígono o unidad de actuación, estén destinados a jardines, plazas y centros docentes y asistenciales, siempre que estos suelos vengán reservados por los Planes en el marco de una unidad de actuación delimitada expresamente en el planeamiento.

Igualmente la cesión para calles y viales es gratuita y obligatoria y ha de ser ejecutada previamente a la edificación.

La apertura y ensanchamiento de viales sobre solares o edificios en núcleos urbanos comporta idéntica cesión cuando ésta es compensada por las condiciones de edificación diferenciales previstas por los planes.

b) Costear la urbanización.

c) Edificar los solares cuando el Plan así lo establezca dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en esta Ley.

—4 La distribución equitativa de las cargas referidas en el párrafo 3.1 cuando las diferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas sobrepasen el 15% del aprovechamiento medio en la unidad de actuación y se haga declaración expresa de esta lesión, se efectuarán mediante la reparcelación. Se establecerá igualmente idéntico procedimiento para la apertura y el ensan-

chamiento de viales cuando aquella lesión se produzca, y se delimitarán las unidades de actuación que sea preciso.

—5 En todos los otros supuestos, o en las reservas para otros fines, la adquisición se efectuará mediante la expropiación. El justiprecio de la expropiación podrá, si es conveniente, ser resarcido por la parte que se estime de interés directo, según lo que dispone el artículo 196 de esta Ley, por contribuciones especiales, una vez delimitado previamente el ámbito urbano beneficiario de la mejora.

Artículo 121

—1 El suelo urbanizable programado y el suelo apto para ser urbanizado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones excepto aquéllas que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 29.2 de esta Ley así como las de carácter provisional previstas en el artículo 91.2, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos diferentes de los que señale el Plan General.

—2 A los efectos de la gestión urbanística, se determinará:

a) El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en que se divide el suelo urbanizable programado.

b) El aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentra enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

—3 Los propietarios del suelo urbanizable programado y el suelo apto para ser urbanizado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, accesos y estacionamientos adyacentes a la vía pública, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder a la administración actuante suelo donde se pueda edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el término que el mismo señale o, en su caso, en los plazos fijados en esta Ley.

Los terrenos que, en virtud de este artículo, se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos 234 y 235 de esta Ley.

—4 Cuando el aprovechamiento real de una finca, según la calificación establecida por el Plan General, no alcance el 90 por ciento del aprovechamiento que le corresponda, deberá compensarse, por adjudicación de terrenos edificables en el sector, en áreas de situación y condiciones similares. Si este defecto fuera inferior a un 15 por ciento del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá sustituirse, a criterio de la Administración competente, por una indemnización en metálico.

Artículo 122

—1 Los suelos reservados para todos los fines enunciados en el párrafo 2 del artículo 25 computan a los efectos de la edificabilidad sectorial establecida por el Plan General o por las Normas Subsidiarias, y se determinarán en

función del número máximo de viviendas de cada sector.

—2 En el suelo urbanizable, los sistemas incluidos por el planeamiento general en los sectores de planeamiento parcial están sujetos al régimen de gestión siguiente:

Se les aplicará la cesión gratuita cuando se les otorgue el aprovechamiento medio del sector. Este aprovechamiento se acumulará al aprovechamiento urbanístico de las zonas, y se determinará según la edificabilidad zonal ponderada cuando comprenda varias zonas de calificación diferente; esta ponderación se hará teniendo en cuenta la proporción de las superficies de estas zonas en del sector y su valoración relativa, con las limitaciones establecidas por el artículo 123.

Los polígonos que se delimiten incorporarán la parte de estos sistemas que les corresponda, a los efectos de su cesión.

Los suelos para estos sistemas pueden ser, en todos los casos, objeto de actuaciones aisladas mediante la expropiación; entonces no se aplicará lo que establece el punto 4 de este artículo.

—3 Respecto a los suelos aptos para ser urbanizados según las Normas Subsidiarias, los propietarios de suelos afectados por sistemas pueden ofrecer la cesión gratuita de estos terrenos una vez incorporados en sectores del Plan Parcial, con las mismas condiciones de aprovechamiento previstas para los suelos urbanizables programados de Plan General. A tal objeto se delimitarán en las Normas Subsidiarias sectores de planeamiento y se determinarán las prioridades para desarrollarlos.

—4 Los suelos ocupados por sistemas generales que se adscriban a un sector determinado se sumarán al suelo de éste al objeto de incrementar las reservas mínimas para dotaciones exigidas por este artículo, con las limitaciones establecidas por el artículo 123, siempre que así lo regule el planeamiento general. Los polígonos que se delimiten han de incorporar la parte de los sistemas adscritos a un sector que les corresponda a los efectos del presente artículo.

Artículo 123

—1 La inclusión en los sectores de sistemas previstos por el artículo 122 ha de quedar limitada de forma tal que la intensidad neta de edificación en cada zona del Plan Parcial, referida al suelo de aprovechamiento privado, no exceda en dos veces y media la edificabilidad zonal, una vez desarrollada la ordenación física prevista.

—2 La cesión no se aplicará a los suelos destinados a sistemas cuyo cómputo determine intensidades netas que sobrepasen los máximos establecidos. En este supuesto la Administración actuante expropiará estos sistemas y podrá hacer efectivo el justiprecio de la expropiación bien con cargo al 10% del aprovechamiento medio del sector, bien en efectivo.

—3 En el cálculo del techo edificable de una zona, a los efectos de determinar la edificabilidad neta, se ha de considerar, además de la edificabilidad propia de la zona, la añadida en compensación de la cesión de sistemas.

—4 Los estudios económico-financieros de los planes justificarán las previsiones adoptadas en relación a la forma de obtención de los sistemas, y en los supuestos de expropiación las previsiones de inversión municipal o de los organismos competentes correspondientes a lo largo del plazo de previsión de planeamiento.

Artículo 124

—1 La determinación del aprovechamiento medio referente al suelo urbanizable programado se ha de efectuar al redactarse el Plan General para cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

—2 El aprovechamiento de un sector comprende el aprovechamiento del conjunto de las zonas y el atribuido a los sistemas incluidos dentro del sector, de acuerdo con lo que dispone el artículo 122 de esta Ley.

—3 La cesión a la administración actuante del 10% del aprovechamiento medio de un sector se ha de hacer en suelo edificable de cada una de las zonas del sector, de acuerdo con lo que determina el artículo 122 de esta Ley.

—4 El aprovechamiento de cada finca será el 90% del aprovechamiento medio del sector donde se localice referido a su extensión superficial.

Artículo 125

—1 Para calcular el valor del aprovechamiento medio de un sector se debe considerar el valor relativo de cada una de las zonas incluidas en el Plan Parcial en el momento de redactarlo.

Para los sectores delimitados que incluyen zonas diferentes, la relación de valor entre éstas se ha de hacer considerando: a) la intensidad de los usos admitidos, b) la rigidez de la demanda del uso de cada zona en el momento de la tramitación del plan y c) las repercusiones admisibles del valor del suelo y de la urbanización. No se han de considerar las revaloraciones que se generen debido a la ubicación urbana diferencial de las fincas dentro de una misma zona.

—2 El aprovechamiento medio para el conjunto de las zonas incluidas en un sector será el resultado de ponderar, respecto a la superficie total de las zonas, los valores relativos de cada una por su extensión.

Artículo 126

El aprovechamiento correspondiente a los sistemas incluidos por el Planeamiento General en los sectores se ha de distribuir entre las zonas de éstos, según usos y intensidades de usos, en función de la extensión de cada una y de su valor relativo. Este aprovechamiento se ha de añadir al atribuido a cada zona según su calificación.

Artículo 127

—1 Mientras no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 68 de esta Ley, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. En este supuesto, en el momento de la

autorización, se tendrán en consideración los efectos sobre el medio y las explotaciones rurales y forestales.

c) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

d) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y forestal.

—2 Aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en los números 2, 3 y 4 del artículo 121 de esta Ley, sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se establezcan en el Programa y en el acuerdo de aprobación.

—3 Para los suelos urbanizables no programados los programas de actuación urbanística han de proponer los sistemas de actuación adecuados para la efectividad de las reservas de suelo incluidas en cada actuación.

Artículo 128

—1 Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo 118 estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo 127 de esta Ley.

—2 Los espacios que por sus características según el Plan General deban de ser objeto de una especial protección a los efectos de esta Ley, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Artículo 129

—1 La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en esta Ley.

—2 La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Planes Parciales, por los Planes Especiales y por los Programas de Actuación urbanística sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes o Programas, o transcurridos aquéllos si la ejecución no se hubiera llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

—3 Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización.

Artículo 130

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones Públicas respecto a la urbanización y edificación.

CAPÍTULO 2

Patrimonio municipal del suelo

Artículo 131

—1 Los Ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes, los que voluntariamente lo acuerden y los demás que señale el Consejo de Política Territorial y Obras Públicas, constituirán su respectivo Patrimonio Municipal del suelo.

—2 El Patrimonio Municipal del Suelo tendrá por finalidad prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones, y se adscribirá a la gestión urbanística para la inmediata preparación y enajenación de solares edificables y reserva de terrenos de futura utilización.

Artículo 132

—1 La adquisición de terrenos para constituir el Patrimonio se verificará conforme al programa de actuación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, si estuviera aprobado.

—2 La adquisición de terrenos para formar reservas de suelo se podrá efectuar mediante expropiación, previa aprobación por la Comisión de Urbanismo de un proyecto integrado por Memoria justificativa y plano delimitador de la superficie correspondiente.

—3 Cuando resultarán incluidos en el Plan bienes de propios, quedarán afectados al Patrimonio municipal del suelo.

—4 El volumen patrimonial se atemperará a las necesidades del Plan General y a los medios económicos de cada Ayuntamiento.

Artículo 133

Los Ayuntamientos que tuvieran reconocido un ámbito de planeamiento urbanístico singular, según el artículo 47 de esta Ley, podrán extender su Patrimonio de suelo a los términos municipales que comprenda.

Artículo 134

Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan General, dentro de los plazos que, en uno y otro caso, se señalaren.

Artículo 135

Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 136

En todo caso se tendrá en cuenta la regulación específica que respecto al patrimonio municipal del suelo se establece en el régimen previsto para la actuación por subsectores.

Artículo 137

Los Ayuntamientos a los que se refiere el artículo 131 de esta Ley, han de prever específicamente en sus presupuestos los partidas para la constitución, conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo. La cuantía del gasto no puede ser inferior al 5% del total consignada en los capítulos I y II del presupuesto.

CAPÍTULO 3

Parcelaciones y reparcelaciones

Artículo 138

La parcelación urbanística y las obras de urbanización, así como la edificación, han de estar

precedidas por la formulación, la tramitación y la aprobación reglamentarias de su planeamiento, con las excepciones que esta Ley establece.

Artículo 139

—1 Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

—2 Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan, Programa o Norma Urbanística que les sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el artículo 141.1 de esta Ley.

—3 Se define como núcleo de población el asentamiento urbano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanos.

—4 Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la constitución de un núcleo de población serán objeto de enumeración en los Planes Generales o Normas Subsidiarias en función de las peculiaridades que concurren en cada ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 140

—1 Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan o Norma, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, excepto si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) Las fincas en suelo no urbanizable cuyas dimensiones sean inferiores al doble de las mínimas de cultivo o de producción forestal definidas para cada ámbito territorial.

—2 Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados.

—3 Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del párrafo 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 141

—1 No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística y consecuentemente no se podrá otorgar licencia de parcelación sin que previamente haya sido aprobado un Plan General o, si procede, un Plan Especial que lo desarrolle, cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

—2 Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos,

que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros tendrán de testimoniar en el documento.

—3 Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

—4 En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o del anterior.

Artículo 142

—1 Cualquier licencia de parcelación se otorgará previa presentación del proyecto correspondiente, que ha de constar de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del Plan General previo o Plan Parcial, de las dimensiones de las parcelas o de los lotes para cada zona.

b) El plano parcelario a escala adecuada que detalle tanto las parcelas divisibles como las indivisibles e indique la ubicación de zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos y servicios y del suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento medio del sector o de los polígonos de actuación del plan, si procede.

—2 Cuando alguno de los puntos exigidos en los documentos a los que se refiere el número anterior conste en los instrumentos de planeamiento aprobados con carácter definitivo, su inclusión podrá ser sustituida por la certificación del órgano competente de la cual resulten las necesarias indicaciones, que con esta finalidad acompañará el proyecto de parcelación.

Artículo 143

No se puede hacer uso de la facultad de otorgar licencia de edificación condicionada a la realización simultánea de las obras y servicios de urbanización sin la previa aprobación definitiva del proyecto correspondiente de urbanización y de la constitución de la garantía prevista en el artículo 81 de esta Ley.

Artículo 144

—1 El notario debe exigir al otorgante, en la escritura de división y de segregación de fincas, la aportación de la licencia de parcelación correspondiente a la operación urbanística a que esta escritura haga referencia.

—2 La licencia se puede justificar mediante certificación del acuerdo municipal de concesión o mediante copia del plano parcelario, en la cual se exprese, por diligencia del Secretario del Ayuntamiento, que es reproducción fiel y exacta del que figura en el expediente de parcelación de que se trate, así como la fecha de concesión.

—3 El notario debe testimoniar en la escritura la acreditación del otorgamiento de la licencia y, en todo caso, en un apartado correspondiente a la situación urbanística de la finca, hará las advertencias pertinentes sobre las responsabilidades de todo tipo en que pudieran incurrir los otorgantes por carecer de las licencias urbanísticas adecuadas para la actuación que pretendan sobre los terrenos correspondientes a las fincas objeto del instrumento público.

Artículo 145

—1 Presentada la escritura de división o segregación de fincas en el Registro de la Propiedad, el Registrador, a la vista de las circunstancias descriptivas de la finca o fincas o, si procede, del número de segregaciones practi-

cadadas de la misma matriz, debe advertir al instante de la necesidad de aportar la licencia de parcelación, excepto que la mencionada aportación resulte del mismo título presentado en los términos previstos en el artículo anterior.

—2 Si se aportara la licencia o la certificación de su innecesidad, el Registrador de la Propiedad la archivará y, en su caso, pondrá una nota al margen de la inscripción practicada haciendo constar en ella las circunstancias concurrentes.

Artículo 146

La protocolización hecha por el notario del plano al cual hace referencia el apartado 2 del artículo 144 de esta Ley y su archivo realizado por el registrador de la propiedad, se entenderá que es suficiente para que ambos consideren que ha sido aportada la licencia respecto a fraccionamientos posteriores que se acomoden. En todo caso se entenderá que hay acomodación en las circunstancias descriptivas de las nuevas fincas respecto a la descripción gráfica que haga el plano, aunque haya diferencias en la extensión superficial que no sobrepasen el 3%.

Artículo 147

—1 Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

—2 La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

—3 Toda reparcelación queda sujeta a la aprobación del correspondiente proyecto.

—4 Los proyectos de reparcelación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de esta Ley excepto lo que establece el artículo 70.

Artículo 148

—1 El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, excepto en los casos siguientes:

a) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la mencionada aprobación.

b) Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o sea innecesaria en virtud del acuerdo aprobatorio en el sistema de compensación.

—2 La iniciación del expediente de reparcelación comportará, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 43 de esta Ley.

La Entidad Local podrá dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sea incompatible con la ejecución del planeamiento.

—3 El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el 80 por ciento de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de un polígono o unidad de actuación.

b) Por la Entidad Local o urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado dentro del plazo que se les marcara los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Los proyectos se someterán a información pública durante un mes, con citación personal de los interesados, y serán aprobados por el Ayuntamiento o, si procede, por el órgano urbanístico que se subrogue en las competencias municipales, excepto en el supuesto de que el planeamiento municipal estuviera adaptado a la Ley del Suelo, en cuyo caso el plazo de información pública será de quince días.

—4 En los casos de iniciativa pública, cuando el proyecto de reparcelación se presente juntamente con el plan parcial y el proyecto de urbanización, se tramitarán todos de forma simultánea, de acuerdo con el artículo 62 de esta Ley, y las aprobaciones se condicionarán a lo establecido en el apartado siguiente.

Cuando se presente el proyecto de reparcelación juntamente con el proyecto de urbanización, se procederá en la forma prevista en el punto 3 del artículo 69.

—5 En el primer supuesto previsto en el apartado anterior los acuerdos de aprobación definitiva correspondientes a las Corporaciones Locales supeditarán su ejecutividad a la aprobación definitiva del plan parcial, excepto que la misma Corporación fuera competente por el hecho de tratarse de sectores de urbanización prioritaria.

Artículo 149

—1 En todo caso el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los criterios siguientes:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono.

b) Los solares resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el polígono con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

d) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) En todo caso, las diferencias de adjudicación, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio medio de los solares resultantes.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se abonará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

—2 En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

—3 No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Las fincas no edificadas con arreglo al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por ciento de éste último.

—4 En el suelo urbano, los derechos de los propietarios en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas en la fecha de aprobación del Plan que motivare la reparcelación de acuerdo con lo que dispone el artículo 158 de esta Ley.

Artículo 150

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 151

—1 El Organismo que hubiera aprobado el proyecto de reparcelación expedirá documento con las solemnidades y requisitos dispuestos por las actas de sus acuerdos, en el que se relacionen las propiedades antiguas y sus propietarios, según los títulos aportados o, en defecto de éstos, por descripción de las fincas e indicación de sus propietarios, si resultasen conocidos, y descripción de las nuevas parcelas con adjudicación de cada una al respectivo titular. Este documento administrativo se protocolizará notarialmente, sin perjuicio de que también se pueda otorgar escritura pública, en los casos y forma que se señalen reglamentariamente.

—2 La situación física y jurídica de las fincas o derechos afectados por la reparcelación y la de los resultantes de ellas se reflejará en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria en la forma que reglamentariamente se determine.

—3 Si alguna carga resultare incompatible con la nueva situación o característica de la finca, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el correspondiente asiento, y las partes interesadas podrán ir al Juzgado competente para solicitar la declaración de compatibilidad e incompatibilidad de las cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas y, en este último supuesto, su

transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la finca nueva en la cuantía en que la carga fuera justipreciada.

Artículo 152

—1 Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente polígono o unidad de actuación y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

—2 Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

CAPÍTULO 4

Valoraciones

Artículo 153

Las valoraciones de terrenos se efectuarán de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ley.

Artículo 154

—1 El valor inicial de un predio o unidad de cultivo, a efectos de esta Ley, se determinará:

a) Por el rendimiento bruto que le correspondiera en la explotación rústica efectiva o del que fuera naturalmente susceptible.

b) Por su valor medio en venta a efecto de su explotación agrícola.

En ningún caso se podrán tomar en consideración valores o rendimientos que tengan relación directa o indirecta con la posible utilización urbana de los terrenos.

—2 En el rendimiento rústico se estimarán comprendidos el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y cualquier otro parecido.

—3 Entre los rendimientos de los que una heredad sea susceptible de forma natural, se podrán estimar los resultados de transformaciones que se puedan operar con medios normales, tanto mecánicos como técnicos o de capital, existentes para el desarrollo de la explotación agraria y que conducen al máximo aprovechamiento de la fertilidad de la tierra, pero no los hipotéticamente resultantes de una supuesta aplicación de medios extraordinarios.

—4 En las unidades de cultivo directamente explotadas por los propietarios, se establecerá, además, el premio de afección que les será atribuido en el supuesto de expropiación forzosa.

—5 Cuando el valor inicial a que se llegue por aplicación de los criterios anteriores sea inferior al que constará en valoraciones catastrales, índices municipales u otras estimaciones públicas aprobadas, prevalecerá la superior de las que concurran sobre el terreno.

Artículo 155

—1 El valor urbanístico se determinará en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su situación, conforme al rendimiento que al citado aprovechamiento se atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración.

—2 El aprovechamiento que, en todo caso, servirá de base para la determinación del valor urbanístico, una vez deducidos los terrenos de cesión obligatoria que afecten a aquél, será el que establecen los preceptos siguientes:

a) En el suelo urbano será el permitido por el Plan o, si es necesario, el aprovechamiento medio fijado en las unidades de actuación sujetas a reparcelación y en defecto del Plan, tres metros cúbicos por metro cuadrado, referidos a cualquier uso.

b) Por lo que se refiere a los suelos urbanizables o aptos para ser urbanizados, el aprovechamiento que ha de servir de base para determinar el valor urbanístico es el siguiente:

El correspondiente al aprovechamiento medio del sector para sus zonas y sistemas incluidos.

El correspondiente al 90% del aprovechamiento medio dentro del suelo urbanizable, a determinar en el expediente de justiprecio de la expropiación, para los sistemas no incluidos dentro de ningún sector.

En el suelo urbanizable no programado será el resultado de su uso e intensidad de ocupación, determinado en el Plan General.

—3 El valor urbanístico que se determine en función de estos criterios se podrá aumentar o disminuir en un 15 por 100 como máximo en consideración del grado de urbanización y de las particularidades específicas de los terrenos de que se trate.

La citada corrección se aplicará con independencia de las que, por conceptos análogos, procediesen de acuerdo con la legislación tributaria.

Artículo 156

—1 Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se apreciarán con independencia del mismo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, exceptuando que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor inicial o del urbanístico según el artículo anterior.

—2 Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 157

—1 Se tasarán conforme al valor inicial los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

—2 En los sistemas previstos en suelo no urbanizable se les aplicará el valor inicial.

Artículo 158

Se tasarán conforme al valor urbanístico los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable en todas sus categorías.

Las tasaciones tendrán como límite el valor inicial, que prevalecerá sobre el urbanístico cuando éste fuera inferior.

Artículo 159

Cuando corresponda aplicar a la tasación de los terrenos el valor inicial o urbanístico, no se tendrá en cuenta el precio consignado en los títulos de adquisición o de constitución de gravámenes, posteriores a la promulgación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975.

Artículo 160

Siempre que el valor asignado a una parcela en la que el propietario hubiera costeado algunas obras de urbanización, no contrapuestas a

Planes vigentes en el momento de ejecutarlas, fuera inferior a la suma del valor inicial y de la parte proporcional del valor actual de las obras, se completará hasta cubrir el importe de ambos sumandos.

Artículo 161

—1 La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará de acuerdo con las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

—2 Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u organismo que efectuara dicha expropiación podrá escoger entre valorar cada uno de los derechos que en ella concurren con el de dominio para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 162

—1 Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años.

—2 Cuando las circunstancias reales y ajenas a especulaciones originasen notables variaciones en el mercado de terrenos o en la situación económica general, se revisarán los justiprecios, de oficio o a petición de cualquier propietario afectado.

—3 Servirá de base para la revisión, sin perjuicio de otros factores, el índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Catalán de Estadística.

Artículo 163

El pago del justiprecio en las explotaciones se podrá verificar en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la explotación, teniendo en cuenta la especialidad establecida en el artículo 207 de esta Ley.

TÍTULO 4

Ejecución de los planes de ordenación

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 164

—1 La ejecución de los planes de ordenación corresponde a la Generalidad, a las entidades locales y a las entidades urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en la citada ejecución en los términos establecidos en el presente título.

—2 La ejecución de los planes mediante el sistema de expropiación puede ser objeto de concesión administrativa que se otorgará mediante concurso, en cuyas bases se fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.

Artículo 165

La Generalidad y las Entidades Locales podrán constituir Sociedades Anónimas o Em-

presas de Economía Mixta, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso para la ejecución de los Planes de Ordenación.

Artículo 166

—1 Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

—2 En el suelo urbanizable no programado solamente se podrá actuar mediante la aprobación del Programa de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

—3 Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo la ejecución de los sistemas de ordenación urbanística del territorio previstos en los Planes territoriales o en los planes generales o la de alguno de los elementos de los citados sistemas.

Artículo 167

—1 La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por polígonos completos, excepto cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos mediante actuaciones aisladas.

—2 Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- Que por sus dimensiones y características de ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.
- Que hagan posible la equitativa distribución de beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

—3 En suelo urbano, cuando no sea posible la determinación por el planeamiento de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas se podrán llevar a cabo mediante la delimitación por el propio Plan de unidades de actuación que permitan, al menos, la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivado del planeamiento.

En los supuestos a que se refiere el artículo 120.3.a) de esta Ley la unidad de actuación tendrá que estar expresamente delimitada en el planeamiento.

—4 No se podrán delimitar polígonos inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

No será necesaria la delimitación previa de unidades de actuación por el planeamiento cuando se trate de la obtención de calles y vías, en cuyo caso la delimitación de la Unidad de Actuación se podrá realizar por el procedimiento previsto en el artículo 168 de esta Ley.

Artículo 168

—1 La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviera en los planes, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por las Entidades Local o Urbanística especial actuante, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 64 y 65 de esta Ley, excepto lo establecido en el artículo 70.

—2 No obstante, ninguna reclamación o recurso que se funde en errores u omisiones no denunciados en la fase de información pública podrá dar lugar a la retroacción de actuaciones.

CAPÍTULO 2

Sistemas de actuación

Artículo 169

—1 La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación siguientes:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

—2 La Administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

—3 No obstante lo expuesto en el apartado anterior, los planes parciales de iniciativa particular se ejecutarán siempre por el sistema de compensación.

—4 Cuando el Plan de Ordenación o Programa de Actuación Urbanística no precisaran el sistema, su determinación se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto para la delimitación de polígonos o unidades de actuación. Si los propietarios que representan el 60% de la superficie total del polígono o unidad de actuación solicitaran en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación la aplicación del sistema de compensación, la administración lo acordará previa audiencia de los otros propietarios del polígono o unidad de actuación, siempre que no aprecie la concurrencia de las razones de urgencia o necesidad de acuerdo con lo que establece el apartado siguiente de este artículo.

—5 En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación cuando la Junta de Compensación, o en su caso, el propietario único de todos los terrenos del polígono o unidad de actuación incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Artículo 170

—1 Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las cargas siguientes:

- Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en esta Ley.

- Sufragar los gastos de la urbanización.

—2 La Administración estará obligada a afectar el suelo procedente de las cesiones al destino previsto en los planes, y eventualmente al Patrimonio Municipal del suelo, y a realizar la urbanización en los plazos previstos.

Artículo 171

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo Ejecutivo, a propuesta del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas, y previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, con audiencia o, si es necesario, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios en las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otros análogos que hayan resultado viables.

Artículo 172

—1 En los gastos de urbanización que tengan que ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte con la que han de contribuir los usuarios de acuerdo con la reglamentación de aquéllos.

b) Las indemnizaciones procedentes por la demolición de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y reparcelación.

—2 El pago de estos costes se podrá realizar, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 173

Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, tendrán que colaborar en la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística sin perjuicio del cumplimiento de las cargas a que se refiere el número 2 del artículo 127 de esta Ley.

Artículo 174

—1 Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo a que se refiere este Capítulo serán objeto de justa distribución entre los mismos, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante compensación o reparcelación.

—2 En suelo urbano, cuando las diferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas que no superen el 15% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación, o superándolo no se hiciera declaración expresa de la lesión, no será precisa la reparcelación física, con independencia de las compensaciones económicas que procediesen.

—3 El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por esta Ley habilitará a las Administraciones competentes para expropiar los terrenos afectados.

Artículo 175

Procederá la indemnización sustitutoria entre los afectados cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma superior a un 50 por 100 de la superficie afectada.

CAPÍTULO 3

Sistema de compensación

Artículo 176

—1 En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su cargo la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se

constituyen en Junta de Compensación, excepto en el caso en que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.

—2 Las bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación serán tramitados y aprobados de acuerdo con el procedimiento previsto en los arts. 64 y 65 con la excepción prevista en el art. 70 de esta Ley. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie total del polígono o unidad de actuación presentarán a la administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos. Con anterioridad a la resolución que se adopte, se dará audiencia a los otros propietarios.

—3 Los acuerdos de aprobación de la constitución de las juntas de compensación se han de adoptar en el plazo de los treinta días siguientes a la entrada de la documentación completa en el registro de la Administración actuante, y su ejecutividad ha de supeditarse a la aprobación definitiva del proyecto de bases y de los estatutos de la junta.

Si, transcurrido este plazo, no se ha notificado al presidente de la junta la resolución expresa, se entenderá que la aprobación ha sido otorgada por silencio administrativo.

Artículo 177

—1 Para llevar a cabo la urbanización del polígono o unidad de actuación, será necesario que se constituya la junta de compensación, excepto en el caso en que todos los terrenos pertenezcan a un único propietario y esta situación se mantenga mientras duren las obras de urbanización. No obstante, si el propietario y el promotor fueran personas distintas, será obligatoria la constitución de la junta, a la que se incorporará el promotor como empresa urbanizadora.

—2 No podrá iniciarse ninguna obra de urbanización ni podrán enajenarse parcelas sin que se haya cumplido lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo anterior.

—3 Las relaciones con el Ayuntamiento o con la Administración actuante se mantendrán únicamente por el presidente o por el representante legal de la junta de compensación o del único propietario de los terrenos, sin perjuicio, en el primer caso, de la facultad del Ayuntamiento o de la Administración actuante de exigir a los propietarios, por la vía de apremio, el cumplimiento de sus deberes.

—4 El promotor no quedará liberado de ninguna forma de sus obligaciones, aunque inicialmente hubiera sido único propietario, si previamente no se ha constituido una junta de compensación, por mucho que sus objetivos se limiten a la ejecución de las obras de urbanización, a las instalaciones y dotaciones o, si es preciso, a su conservación.

—5 No podrá acordarse la disolución de la junta de compensación hasta que ésta no haya suscrito con la Administración actuante las actas en las que se formalicen las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones.

Artículo 178

—1 Los propietarios del polígono o unidad de actuación que no hubieran solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho anteriormente, durante el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

—2 También podrán incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

—3 La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

—4 Formará parte del órgano rector de la Junta un representante de la administración actuante.

—5 Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

Artículo 179

La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que hayan de ejecutar a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 180

—1 La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no supone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectos a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que en que se indique reglamentariamente.

—2 Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder de disposición sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

—3 Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectuen a favor de los propietarios miembros de las citadas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentos, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 181

—1 La Junta de Compensación será responsable directamente, ante la Administración competente, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, si es preciso, de la edificación de los solares resultantes; cuando así se hubiera establecido.

—2 Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio mediante petición de la Junta a la administración actuante.

—3 El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por esta Ley habilitará a la

administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

CAPÍTULO 4

Sistema de cooperación

Artículo 182

—1 En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

—2 La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

—3 Se podrán constituir asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 183

—1 Las cargas de la urbanización se distribuirán entre sus propietarios en proporción al valor de las fincas que les hayan sido adjudicadas en la reparcelación.

—2 La administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder el importe de las inversiones previstas en los seis meses siguientes.

—3 La administración actuante podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, conceder a los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 184

En el sistema de cooperación no se podrán conceder licencias de edificación hasta que no sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente, sin perjuicio del régimen específico previsto para la ejecución de planes de ordenación por sectores de urbanización prioritaria.

CAPÍTULO 5

Sistema de expropiación

Artículo 185

—1 El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completos y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

—2 Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa se podrá aplicar para la ejecución de los sistemas de ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas.

Artículo 186

—1 Cuando la ejecución de los Planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá acompañarse de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactados de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

—2 Si no se actúa por polígonos o unidades

de actuación completos, la aplicación de la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas o de alguno de sus elementos como actuaciones aisladas exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos a que se refiere el artículo anterior, que deberá ser aprobada por el Organismo expropiante, previa la apertura de un periodo de información pública por un plazo de quince días.

Artículo 187

—1 Cuando en la superficie delimitada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación de Patrimonio del Estado, de la Generalidad o, si es preciso, en la legislación de Régimen Local.

—2 Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. Las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 188

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar ninguna construcción ni modificar las existentes, salvo casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 189

El expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo con lo dispuesto a continuación:

—1 El proyecto de expropiación será expuesto al público durante el plazo de un mes, al objeto de que los interesados, a quienes deberán notificarse las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular las observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

—2 Una vez informadas por la Administración actuante, se elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo para su resolución.

—3 La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo, con alegación, si es preciso, de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión de Urbanismo dará traslado del expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos por esta Ley.

En caso contrario, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión de Urbanismo, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

—4 La resolución de la Comisión de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 190

—1 Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, o acrediten, de forma legal, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el punto 1 del artículo anterior no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados de la forma que corresponda.

—2 Llegado el momento del pago del justiprecio, únicamente se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste la anotación del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas tendrán que comparecer también los titulares de las mismas.

—3 Cuando haya pronunciamientos registrales contrarios a la realidad se podrá pagar el justiprecio a quien haya rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial.

Artículo 191

—1 Una vez efectuado el pago o consignación podrán levantarse una o más actas de ocupación e inscribir, como una o diversas fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviera inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

—2 Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que deberán ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. El citado título, así como los que sean necesarios para practicar la inscripción a que se refiere el artículo siguiente, deberán ir acompañados, si es preciso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

—3 Si al procederse a la inscripción surgieran dudas fundadas relativas a si dentro de la superficie ocupada existiera alguna finca registral que no hubiese sido tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 192

—1 Tramitado el procedimiento expropiatorio de la forma establecida en los artículos anteriores y levantada acta o actas de ocupación, se entenderá adquirida libre de cargas la totalidad de las fincas comprendidas en las mismas por la Administración expropiante, que mantendrá su adquisición una vez haya inscrito su derecho,

sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma, incluso cuando posteriormente aparezcan terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, quienes, no obstante, conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales les pudiera corresponder para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

—2 Si con posterioridad a la inscripción del acta conjunta de ocupación apareciesen fincas o derechos anteriormente inscritos que no se tuvieron en cuenta en el expediente expropiatorio, la administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará a éste que practique la cancelación correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior.

Artículo 193

—1 En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizable, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la administración actuante, de acuerdo con los expropiados, con parcelas resultantes de la propia urbanización.

—2 La valoración de los bienes y derechos expropiados y de las parcelas resultantes se hará de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ley, teniendo en cuenta los costes de la urbanización correspondiente al plan según lo dispuesto en el artículo 172 y conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, todo ello en la forma y condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 194

En lo que no estuviere previsto expresamente en esta Ley, se aplicará la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 195

En los supuestos de expropiación previstos en el artículo 186.2 de esta Ley se aplicará siempre el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa sin perjuicio de que la tasación de los terrenos se realice de acuerdo con los criterios de valoración de esta Ley.

Artículo 196

El coste de las expropiaciones a que se refiere el artículo anterior podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO 6

Ejecución de Planes de Ordenación por sectores de urbanización prioritaria

Artículo 197

—1 Serán sectores de urbanización prioritaria los suelos urbanizables programados de los planes generales o aquellos suelos aptos para ser urbanizados según normas subsidiarias, para usos residenciales, industriales u otros, que sean objeto de esta declaración y delimitación. Esta actuación urbanizadora inmediata se justifica por la concurrencia de especiales circunstancias urbanísticas de emplazamiento y de contigüidad a los grandes sistemas urbanos de Cataluña, de presión urbanizadora o demográfica o de proximidad a explotaciones extractivas, industriales y otras análogas.

—2 La declaración de sector de urbanización prioritaria será acordada por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas a propuesta de las corporaciones municipales interesadas o de la Dirección General de Urbanismo, visto el informe de la Comisión de Urbanismo o de la entidad metropolitana correspondiente. Cuando la iniciativa sea de la Dirección General de Urbanismo, se dará audiencia de un mes a la corporación municipal y, si es preciso, a la entidad metropolitana.

—3 La declaración de sector de urbanización prioritaria ha de determinar cuál será la administración actuante que tramitará los proyectos oportunos.

Artículo 198

—1 La propuesta de delimitación de los sectores de urbanización prioritaria será expuesta al público durante el plazo de un mes y posteriormente se someterá a la Comisión de Urbanismo de la Generalidad o a la entidad metropolitana correspondiente.

—2 La documentación del expediente de declaración de sector de urbanización prioritaria ha de contener:

a) El plano de emplazamiento a escala 1:5000.

b) La delimitación del ámbito sobre un plano topográfico a escala 1:1000 como mínimo, con la representación gráfica del estado físico de los terrenos y la delimitación de las fincas.

c) La relación de los propietarios incluidos en la delimitación.

d) La descripción de los bienes y de los derechos dentro del ámbito delimitado.

e) La determinación de la Administración actuante.

f) La memoria justificativa de la actuación.

—3 El acuerdo de declaración de ámbito de sector de urbanización prioritaria comportará la notificación e inscripción de aquél en el Registro de la Propiedad, a los efectos previstos por el artículo 284 de esta Ley, y la notificación de la declaración a los particulares propietarios de las fincas incluidas en la delimitación, a los efectos previstos por el artículo 211.

Artículo 199

—1 Para que los terrenos puedan ser declarados de urbanización prioritaria han de reunir las siguientes condiciones específicas:

a) Que se trate de suelos clasificados de urbanizables programados o aptos para ser urbanizados para usos residenciales e industriales.

b) Que no dispongan de obra urbanizadora ya ejecutada al amparo del planeamiento parcial.

c) Que las edificaciones existentes, por su importancia, por el estado de ocupación y por el uso, no obstaculicen la gestión inmediata del sector.

—2 En un mismo municipio no se podrán desarrollar simultáneamente dos o más sectores de urbanización prioritaria del mismo uso (residencial o industrial). Para proceder en un municipio a posteriores declaraciones será condición indispensable que las obras de urbanización del sector del mismo uso ya declarado estén totalmente ejecutadas. No obstante, las Entidades Locales supramunicipales podrán desarrollar simultáneamente tantos sectores de urbanización prioritaria como municipios comprendan.

—3 La extensión de las actuaciones de urbanización prioritaria será como mínimo de 3 ha y en ningún caso podrá sobrepasar la superficie

necesaria para absorber el 30% de las necesidades del decenio en materia de vivienda. Estas necesidades de vivienda se calcularán en función de la estructura de edades y con independencia de las viviendas construidas.

Artículo 200

La declaración de sectores de urbanización prioritaria tiene por efecto específico la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley y lleva implícita la declaración de interés inmediato de edificación en el plazo máximo de tres años contados a partir de la firmeza en vía administrativa del proyecto de parcelación. Significa también el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, en los plazos que se señalen reglamentariamente.

Artículo 201

—1 En los sectores de urbanización prioritaria la redacción y la aprobación inicial del plan parcial y de los proyectos de urbanización necesaria para la ejecución de la obra urbanizadora se efectuarán en el plazo de seis meses contados desde la fecha de la publicación de la declaración en el DOGC, y el edicto de información pública se enviará dentro de los diez días siguientes a la adopción del acuerdo.

—2 La tramitación de estos planes parciales y proyectos de urbanización se sujeta a lo establecido en los artículos 60, 61, 62, 64 y 65 de esta Ley en el bien entendido que no es necesaria la aprobación provisional prevista por el punto 4 del artículo 60, ya que corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva después de la información pública. La subrogación por la Comisión de Urbanismo competente se producirá de oficio en los supuestos en los que transcurra el plazo indicado en el punto anterior y los plazos previstos en esta Ley sin que se hayan producido los correspondientes actos administrativos.

—3 Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial y los Proyectos de Urbanización de sectores de urbanización prioritaria, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar de cada uno y una copia del expediente administrativo, todos completos, a la Comisión de Urbanismo competente, dentro de los diez días siguientes a la aprobación definitiva.

Artículo 202

—1 El sistema de actuación en los sectores de urbanización prioritaria será el de cooperación.

—2 Las actuaciones en sectores de urbanización prioritaria requieren la parcelación de las fincas, salvo en los casos de renuncia expresa de los particulares o del propietario único.

—3 El proyecto de parcelación, redactado de oficio por la administración actuante, se aprobará definitivamente antes de doce meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial o bien de la fecha de publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de la declaración de sector de urbanización prioritaria, si el Plan ya estuviese aprobado antes de la fecha de la declaración.

Artículo 203

—1 Los ámbitos de los sectores de urbanización prioritaria constituirán un único polígono de actuación.

—2 Si el Plan Parcial está aprobado y contiene más de un polígono de actuación, la declara-

ción de sector de urbanización prioritaria comportará la modificación de esta división, a los efectos de lo previsto en el punto anterior.

—3 La ocupación de los terrenos destinados a viales y a servicios técnicos antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación dará lugar a la indemnización reglamentaria por el período comprendido entre la ocupación y la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 204

—1 La administración actuante formalizará en el plazo de tres meses, a partir de la descripción de los bienes y de los derechos anexa a la declaración, el Registro de Suelos de Urbanización Prioritaria. Simultáneamente se ha de redactar un proyecto de tasación conjunta de los terrenos sujetos a la declaración anterior que incluya los valores urbanísticos de los mismos y la valoración de los bienes y derechos distintos de los del suelo que exista en cada finca y que sean presumiblemente incompatibles con su destino urbanístico en la reparcelación. Estas valoraciones han de incluirse en el citado registro.

—2 El proyecto de tasación conjunta se someterá, después del período de información pública, a la Comisión de Urbanismo, que lo aprobará o modificará, sin perjuicio de la intervención del Jurado Provincial de Expropiación, de acuerdo con el artículo 189 de esta Ley. Las modificaciones de las valoraciones propuestas por el proyecto de tasación conjunta, hechas durante la tramitación o bien como consecuencia de recursos, alterarán las valoraciones establecidas en el Registro de Suelos de Urbanización Prioritaria.

—3 Estas valoraciones constituyen el punto de partida del proyecto de reparcelación en el momento de la definición de derechos y fundamentan la valoración a inscribir en el Registro Municipal de Solares, que de forma obligatoria ha de abrirse para aquellos ámbitos.

Artículo 205

El proyecto de tasación conjunta aprobado por la Comisión de Urbanismo competente causa los efectos expropiatorios previstos por esta Ley, a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o edificación; podrá procederse a la ocupación urgente de los terrenos, habiéndose hecho el depósito establecido por el artículo 189 de esta Ley.

Artículo 206

—1 Durante el plazo citado en el punto 1 del artículo 204 de esta Ley, siempre que ya esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, los propietarios incorporados podrán proponer a la Administración actuante —Ayuntamiento, Instituto Catalán del Suelo— o a las empresas mixtas que se constituyen con fines de urbanización la sustitución de la obligación de pago de los gastos de urbanización por la cesión de terrenos edificables dentro del mismo sector. La base de valoración del suelo y de la urbanización no puede superar el porcentaje máximo, admitido como valor protegible del suelo y de la urbanización a los efectos del régimen de viviendas de protección oficial y según el módulo vigente en el momento del acuerdo. El valor de la urbanización ha de ser el que se determine en el expediente según el coste de los proyectos de urbanización. La determinación de los solares edificables correspondientes a la administración se realizará sin incluir las superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita del polígono objeto del Plan parcial que le correspon-

diera por la parte cedida en compensación.

—2 Los solares obtenidos por la administración mediante la aplicación de estos artículos son edificables aunque la reparcelación no esté aprobada definitivamente.

Artículo 207

No pueden acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior los propietarios a los que las afectaciones de terrenos por cesión obligatoria y gratuita superen en quince puntos el porcentaje medio de suelos de cesión del sector.

Artículo 208

—1 Las obras de urbanización deben realizarse por la administración actuante. Los propietarios 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 efectuar en los seis meses siguientes, sin perjuicio de las medidas especiales sobre créditos a la urbanización que se establezcan.

—2 La administración urbanística actuante ha de contribuir a costear la obra urbanizadora en un porcentaje igual al 10%.

—3 Podrán ser objeto de expropiación las fincas de los particulares que en el plazo fijado en el punto 1 de este artículo no hayan realizado el depósito necesario para costear la urbanización que les corresponda o que no hayan ofrecido a la administración actuante o a los organismos y a las empresas citadas en el artículo 206 los solares que les correspondan en pago de su coste.

Artículo 209

—1 Se determinará por reglamento el plazo para la ejecución total de las obras de saneamiento, de compactación y nivelación de terrenos, viales, colocación de aceras en las calles, red de suministro y distribución de agua y red de distribución eléctrica, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Si el plan parcial y el proyecto de urbanización estuvieren aprobados en el momento de la declaración de ámbito de urbanización prioritaria, esta declaración podrá modificar los plazos de ejecución, que contarán a partir de su publicación. El resto de la obra urbanizadora podrá ejecutarse simultáneamente a la edificación.

—2 En el caso de distinguir etapas de ejecución el plazo reglamentario se aplicará desde la aprobación del proyecto de urbanización, y las obras se llevarán a cabo cumpliendo las previsiones del Plan de etapas del Plan parcial.

Artículo 210

—1 La inejecución de la obra urbanizadora básica en los plazos reglamentarios o el hecho de que los propietarios no depositen en el plazo de un mes alguna cantidad a cuenta solicitada por la administración para ejecutar la urbanización darán lugar a la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

Si la obra urbanizadora está suficientemente avanzada y se prevé su finalización dentro de los seis meses siguientes, el período de urbanización básica se podrá prorrogar por estos seis meses. Esta prórroga ha de ser otorgada por la Dirección General de Urbanismo siempre que se le solicite antes del vencimiento del plazo y previo informe de los servicios técnicos municipales y de la comisión de urbanismo competente. Finalizado este plazo, no procederán más prórrogas.

—2 La declaración del incumplimiento de la obligación de los particulares de costear la urbanización en los plazos fijados, debe realizarla la administración actuante, y, si ésta no lo hace, la Dirección General de Urbanismo.

—3 La declaración de incumplimiento cuando la administración actuante es el Ayuntamiento, ha de hacerla la Comisión de Urbanismo. En este caso la Dirección General de Urbanismo, el Instituto Catalán del Suelo o bien el ente local competente se subrogarán en la ejecución de la urbanización.

Artículo 211

La declaración de incumplimiento del deber de costear la urbanización tiene los siguientes efectos:

a) Legítima a la Administración para proceder a la expropiación de los terrenos. El valor de expropiación es el que se ha inscrito en el Registro Municipal de Solares o el previsto por el artículo 204.1, incrementado en ambos supuestos por los costes de urbanización que los particulares acrediten haber abonado.

b) Si dentro de dos meses la administración no opta por la expropiación iniciará los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa de conformidad con la valoración indicada en la letra a). En la subasta pública los propietarios del sector disponen de derecho preferente para su adjudicación.

Artículo 212

—1 La administración urbanística actuante, en primer lugar, y el Instituto Catalán del Suelo, en segundo lugar, tienen derecho de adquisición preferente en las subastas de terrenos afectados por el incumplimiento de las obligaciones.

—2 A esta subasta, a la que no puede concurrir el propietario de los terrenos que haya incumplido la obligación de urbanizar, se puede presentar cualquier persona física o jurídica.

El adjudicatario de la subasta ha de iniciar las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la fecha de adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de esta obligación, la administración actuante y el Instituto Catalán del Suelo procederán a la expropiación de la finca por un valor igual al establecido en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 213

Si los planes parciales que desarrollan los sectores de urbanización prioritaria incorporan los planos con las envolventes de las edificaciones que se proyecten susceptibles de aprovechamiento privado y el plano parcelario, la aprobación definitiva del plan parcial y la del proyecto de reparcelación, cuando fuera necesario, comportará el otorgamiento de las licencias de parcelación y de edificación correspondientes, que serán ejecutivas desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, una vez se hayan presentado los proyectos de ejecución ante el Ayuntamiento, momento en que se producirá el devengo de las tasas preceptivas.

Las edificaciones han de realizarse en los plazos de edificación previstos por el artículo siguiente.

El ejercicio por los órganos correspondientes de las competencias sobre protección de la legalidad urbanística es inexcusable en los casos en que o bien los proyectos o bien las obras no se ajusten a las condiciones de edificación y de uso del suelo previstas por el plan parcial y esta

inadecuación constituyera una infracción urbanística grave y manifiesta.

Artículo 214

El plazo para iniciar la edificación es de tres años a partir del momento en que el acto aprobatorio del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa, aunque no esté finalizada o en ejecución la obra urbanizadora básica, salvo lo que dispone el artículo 212.2. Cuando sea necesario, la licencia se otorgará condicionada a las garantías sobre las cuotas de urbanización que correspondan y a otras condiciones establecidas reglamentariamente.

CAPÍTULO 7

Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

Artículo 215

—1 Las Entidades Locales y, en su caso, las urbanísticas especiales competentes, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la tramitación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística, de conformidad con las determinaciones y los criterios que a este efecto señale el Plan General.

—2 Las bases del concurso señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas de planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que a estos efectos establece el Plan General, con indicación de los usos generales a que se destine la actuación, la obligación de los promotores de construir un porcentaje de edificación en los plazos señalados, las garantías y sanciones en caso de incumplimiento y las demás circunstancias que configuren la referida obligación.

—3 En las bases se concretarán, asimismo, las restantes obligaciones que han de asumir los adjudicatarios, que comprenderán, al menos, las siguientes:

a) Cesión gratuita a la Entidad Local, o, si es preciso, a la Urbanística especial competente, de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, que en ningún caso, podrán ser inferiores a las establecidas en esta Ley.

b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros servicios que, en su caso, se prevean.

c) Construcción de las conexiones necesarias en el exterior de la zona de actuación, con las redes indicadas en el siguiente apartado.

d) Previsión y ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirá como mínimo en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.

—4 La cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio podrá sustituirse por mayores obligaciones que, a tal efecto, establezcan las bases.

—5 Las bases podrán establecer también los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones.

Artículo 216

—1 Las bases se redactarán por la Entidad que convoque el concurso y se aprobarán por el órgano competente para la aprobación del Programa de Actuación.

—2 Los concursantes, al formular sus ofertas, presentarán avances de planeamiento.

—3 La adjudicación del concurso se otorgará por la misma Entidad que lo convocó.

—4 En el acto de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable y se aprobará el avance del planeamiento presentado por el concursante seleccionado a los efectos del artículo 44 de esta Ley, con las modificaciones que, en su caso, procediesen.

—5 En cualquier caso la presentación del avance de planeamiento no limitará las facultades de la Administración respecto a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística y Planes Parciales que lo desarrollen.

Artículo 217

Adjudicado el concurso se procederá por el concursante seleccionado a formular el correspondiente Programa de Actuación de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado, si no se hubiera realizado anteriormente, con sujeción a las determinaciones previstas en el artículo 28 de esta Ley y a la tramitación establecida por los Planes Parciales.

Artículo 218

—1 De acuerdo con las previsiones del Plan General y sin perjuicio de lo que establezcan los programas, las Entidades Locales y, en su caso, las Urbanísticas especiales competentes podrán tramitar y ejecutar directamente Programas de Actuación Urbanística sin que sea necesario en este supuesto la convocatoria de concurso.

—2 Asimismo, se podrán tramitar y ejecutar Programas de Actuación urbanística sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades productivas relevantes o de especial importancia, así como para la formación de polígonos industriales, y así lo acorde el Consejo Ejecutivo mediante Decreto, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y del competente por razón de la materia, previo informe de las Corporaciones Locales interesadas y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y dictamen de la Comisión Jurídica Asesora. En el Decreto se determinarán las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario en relación con lo establecido en el apartado 3 del artículo 215 de esta Ley.

Artículo 219

En el supuesto de tramitación de Programas de Actuación Urbanística por las Entidades Locales y, en su caso, por las Urbanísticas especiales, éstas podrán convocar concursos para la ejecución y desarrollo de los mismos, con sujeción a las Leyes y disposiciones que regulan sus respectivas competencias.

Artículo 220

Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán por los sistemas de compensación, cooperación o expropiación. La determinación del sistema se efectuará por la Administración de la forma prevista en esta Ley.

Artículo 221

En todo caso, la aprobación del Programa de Actuación Urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas existentes en el exterior.

Artículo 222

El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario dará lugar, en su caso, a la resolución del convenio y a la caducidad del programa de actuación urbanística respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

TÍTULO 5

Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo

CAPÍTULO 1

Fomento de la edificación

SECCIÓN 1

Plazos de edificación y alineación forzosa de propiedades

Artículo 223

—1 El propietario de solares, según el artículo 119 de esta Ley, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en los determinados para la ejecución de planes de ordenación por sectores de urbanización prioritaria.

—2 Si no estuviera determinado, el plazo será el siguiente:

a) De dos años, contados desde que la parcela, que merezca la calificación de solar, esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costado la urbanización.

b) De tres años, a contar de la recepción provisional de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 119 de esta Ley en los demás casos.

—3 A los efectos de esta Sección, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas en el lugar en que radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo señalado en el párrafo 2 del artículo 225 de esta Ley.

Artículo 224

—1 Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren diversas transmisiones de dominio.

—2 Dichos plazos serán prorrogables por un año, si lo acordare el Ayuntamiento mediante causa justa; por dos años, en virtud de resolución motivada de la Comisión de Urbanismo, y por más tiempo, mediante acuerdo del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas fundado en el exceso de solares edificables.

—3 Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales que poseyeren o adquirieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en el artículo anterior, previo acuerdo del Ayuntamiento, oído el correspondiente Servicio Territorial del Departamento de Industria y Energía y aprobado por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 225

—1 Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares.

—2 Las fincas a las que se refiere el párrafo

3 del artículo 223 deberá ser, previo expediente tramitado de oficio o a instancia de parte, incluidas en el Registro de Solares, pero no pasarán a la situación de venta forzosa hasta que haya transcurrido el plazo de dos años, a contar desde aquella inclusión, sin que durante este plazo se hubieren iniciado o continuado por el propietario las obras de edificación, o después no las ejecutara con ritmo normal.

Artículo 226

—1 La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

—2 El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la presente Ley.

—3 En el justiprecio se tendrán en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos.

Artículo 227

—1 Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, señalados en los artículos 223 y párrafo 2 del 225 de esta Ley, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según Plan e ingresar en la Depositaria de Fondos Municipales, con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

—2 El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos.

—3 Las Entidades Locales o la Comisión de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los y fincas incluidos en el Registro.

—4 El adquirente de los terrenos o fincas expropiadas podrá elegir entre la continuación o la extinción de los derechos reales que no fueren incompatibles con la finalidad de la expropiación; y si no formulase manifestación alguna, se entenderá que opta por la expropiación absoluta.

Artículo 228

—1 El Ayuntamiento, al transcurrir dos años sin que se hubiere ejercitado alguna de las facultades reguladas por el artículo anterior, sacará a subasta el inmueble, bajo el tipo de licitación que resultare del justiprecio efectuado según el artículo 226 y con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el Plan.

—2 Sin perjuicio de lo que establece el artículo 191 en los supuestos del incumplimiento de la obligación de costear la urbanización en los sectores de urbanización prioritaria, la subasta se desarrollará con arreglo a los preceptos que regulan la contratación de las Corporaciones Locales, pero a solicitud del propietario, antes de la celebración de la misma, podrá acordarse que se admitan licitaciones a la alza.

—3 Si resultase precio superior al tipo de licitación, la diferencia quedará a beneficio del propietario expropiado.

—4 Si la subasta fuere declarada desierta, se convocará de nuevo, en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25 por 100.

—5 Si la segunda subasta quedare también desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, podrá adquirir el inmueble por

el precio mínimo licitario y con destino a la edificación conforme al Plan.

—6 En el caso de que el Ayuntamiento no ejercitare la facultad a que se refiere el párrafo anterior, el estado de venta forzosa del inmueble quedará en suspenso por un año, durante el cual el propietario podrá emprender y continuar la edificación a ritmo normal.

—7 Caducado el plazo sin que el propietario lo hubiere efectuado, el inmueble volverá a estar en situación permanente de venta forzosa, con arreglo al tipo de valoración resultante de la última subasta.

Artículo 229

—1 El propietario de inmuebles en situación de venta forzosa podrá, en tanto subsista, excluirlos de dicha situación, enajenándolos directamente, mediante el otorgamiento de escritura pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de edificar según el Plan y dentro de los plazos señalados en el artículo 223, salvo que con anterioridad se hubieren solicitado la adquisición directa o la expropiación prevista en el artículo 227 de esta Ley.

—2 El propietario de inmuebles en situación de subasta prevista en el artículo anterior podrá excluirlos de aquella antes del acuerdo de su convocatoria, conforme a estos requisitos:

a) Ofrecimiento al público de venta del inmueble, mediante anuncio inserto una vez al año en el BOP y en los dos diarios de mayor circulación en la población, en el cual se detalle el emplazamiento, superficie, precios según la valoración en el Registro y número de inscripción en el mismo, con indicación de que la oferta se formule a los efectos del presente artículo.

b) Colocación en el inmueble de un cartel legible desde la vía pública con la expresión "Solar en venta" y número del Registro municipal.

c) Otorgamiento de escritura de mandato a favor del Consejero o funcionario municipal que designe el Alcalde para que pueda enajenar la finca a cualquier persona que contraiga el compromiso de edificar según el Plan y abone al contado el precio en que se hubiere valorado el inmueble, cuyo precio se concretará en el documento.

d) Entrega al Ayuntamiento de una copia auténtica de la escritura y de los títulos de propiedad, mediante resguardo de recepción.

—3 La oferta tendrá vigencia mientras no se notificare formalmente la revocación del mandato y se publicaren los anuncios a que se refiere el apartado a) del párrafo anterior.

—4 En vigor la oferta, cualquier persona podrá aceptarla, para lo cual habrá de comunicarlo a la Alcaldía con expresión de haber constituido en poder del Notario que designe, o en las Arcas municipales, en concepto de arras, un depósito equivalente al 5 por 100 del precio y a cuenta de éste.

—5 El Regidor o funcionario apoderado otorgará escritura pública de venta ante el Notario designado por el comprador, en el plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación de la aceptación, y el precio lo ingresará en la Depositaria de Fondos Municipales a disposición del propietario enajenante.

Artículo 230

—1 La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los artículos 227, 228 y 229, producirá la definitiva extinción de los arrendatarios y demás derechos personales constituidos por cualquier título sin que

repercutan de ningún modo en la nueva construcción ni hayan de reservarse en ella locales o habitaciones a los antiguos ocupantes.

—2 Si fuere el propietario quien se propusiere acometer o terminar la edificación, producirá el mismo efecto el otorgamiento de la licencia, aunque la solicitare transcurrido el plazo dispuesto por los artículos 223 y 224, pero antes de existir solicitud de adquisición por un tercero.

—3 Si procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario por su valor real, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y lo previsto en su artículo 43. En cualquier caso, el pago o depósito de la indemnización será previo al desalajo.

Artículo 231

—1 Los adquirentes de los solares y construcciones a que se refiere este Capítulo quedarán obligados a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

—2 La misma obligación recaerá sobre el propietario que hubiere ejercido la facultad del apartado 2 del artículo anterior.

—3 En circunstancias excepcionales y justificadas, los Ayuntamientos podrán prorrogar por otro año como máximo el cumplimiento de la mencionada obligación.

Artículo 232

—1 Si el adquirente no cumpliera sus obligaciones en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

—2 Dentro de los dos meses siguientes a esta declaración el propietario expropiado podrá ejercitar el derecho de reversión si se comprometiere a iniciar o seguir la construcción en el plazo de seis meses desde que tomare posesión.

—3 Como pago de la reversión se abonará el 75 por ciento del precio satisfecho por la adquisición, incrementado con el valor de las construcciones aprovechables.

—4 Si el antiguo propietario no ejercitare en tiempo y forma el derecho a reversión, el Ayuntamiento podrá expropiar en iguales condiciones.

—5 Si el propietario o la Corporación ejercitantes de ese derecho no comenzaran las obras en el plazo de los seis meses ni las siguieran al ritmo adecuado, el inmueble pasará de nuevo a la situación de venta forzosa.

Artículo 233

Los Ayuntamientos, previa autorización del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, o éste, con audiencia de éstos, podrán dejar sin efecto el régimen general de la edificación forzosa en todo el término municipal o en alguna parte del mismo en los siguientes casos:

—1 Cuando en el ámbito territorial afectado por la suspensión el Plan General determine la necesidad o conveniencia de realizar operaciones de reforma interior o se apruebe inicialmente un Plan especial de esa naturaleza.

—2 Cuando concurran densidades de edificación u otras circunstancias de carácter urbanístico, económico o social que así lo aconsejen, en tanto subsistan tales circunstancias.

SECCIÓN 2

Cesión de terrenos

Artículo 234

—1 Los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del Patrimonio municipal del suelo para ser edificados o destinados, en general, a los fines previstos en el Plan de ordenación.

—2 La cesión de terrenos a que se refiere el apartado 1 se ajustará a los requisitos establecidos en la legislación de régimen local con observancia de las peculiaridades derivadas de la finalidad urbanística.

Artículo 235

Toda cesión de terrenos a título gratuito o por precio inferior al de coste precisará que sean destinados para atender necesidades de viviendas de carácter social en las condiciones y con las formalidades establecidas reglamentariamente.

Artículo 236

Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, las Entidades Locales podrán ceder directamente, por precio inferior al de coste o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones Públicas para destinarlos a fines que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

Artículo 237

—1 La enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades Locales requerirá subasta pública, cuyo tipo de licitación será el valor urbanístico o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o Empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas.

—2 Si la subasta quedare desierta, la Corporación podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.

Artículo 238

—1 No obstante la enajenación de terrenos del Patrimonio municipal del suelo podrá efectuarse directamente para los siguientes fines:

a) Edificios públicos destinados a Organismos oficiales.

b) Edificios de servicio público, de propiedad pública o particular, que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros parroquiales, culturales, sanitarios o instalaciones deportivas.

c) Construcción de viviendas por Organismos oficiales.

—2 La enajenación se realizará por el precio que correspondiera en caso de subasta.

Artículo 239

—1 Con los mismos requisitos señalados en el artículo anterior y los demás que se previenen en el presente, también podrán enajenarse directamente terrenos para edificar viviendas a los peticionarios siguientes:

a) Entidades de carácter benéfico y social que sean promotoras de viviendas de protección oficial.

b) Personas económicamente débiles, en operaciones de conjunto aprobadas por la admi-

nistración competente, a iniciativa propia, o de las Corporaciones Locales.

—2 En el supuesto del apartado b) que antecede, los Planes y pliegos de condiciones, con fijación del precio, se expondrán al público en la Casa Consistorial durante dos meses.

—3 Dentro de este plazo, las personas a quienes interesare adquirir parcelas dirigirán sus solicitudes al Ayuntamiento, con los documentos justificativos de su situación familiar y económica.

SECCIÓN 3

Cesión de derechos de superficie

Artículo 240

—1 La Generalidad de Cataluña, las Entidades Locales y urbanísticas especiales y demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas, servicios complementarios, instalaciones industriales y comerciales u otras edificaciones determinadas en los Planes de ordenación, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

—2 El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en esta sección, por el título constitutivo del derecho, y subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

Artículo 241

—1 La concesión del derecho de la superficie por la Generalidad y demás personas públicas se efectuará por subasta o por adjudicación directa o como consecuencia de haberse procedido a una expropiación parcial del dominio de suelo, por así permitirlo la ejecución del Plan. La adjudicación directa podrá hacerse gratuitamente o por precio inferior al coste, siempre que los terrenos sean destinados a atender necesidades de viviendas de carácter social y a los fines previstos en los artículos 235 y 238 de esta Ley.

—2 La constitución del derecho de superficie deberá de ser en todo caso formalizada en escritura pública, y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

—3 Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación en viviendas o en locales o en derechos de arrendamiento de unas u otros o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 242

—1 El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el Plan o en el convenio, si fuera menor, o por el transcurso del plazo que se hubiera pactado al constituirlo, que no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por la Generalidad y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares.

—2 Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna

cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

—3 La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

—4 Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 243

La concesión del derecho de superficie por la Generalidad y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de las ventajas que se establezcan reglamentariamente en la concesión de calificaciones, préstamos y ayudas previstas en la legislación protectora de viviendas.

SECCIÓN 4

Enajenación de bienes inmuebles del Instituto Catalán del Suelo

Artículo 244

—1 Los terrenos enajenados por el Instituto Catalán del Suelo han de ser edificados en el plazo fijado en el acto de enajenación y no son susceptibles de ser transmitidos independientemente de las viviendas que se construyan, las cuales han de ser utilizadas durante diez años como domicilio permanente.

—2 El incumplimiento de lo que dispone el punto anterior determinará la aplicación de la expropiación forzosa por causa de interés social, de acuerdo con lo que prevén los artículos 71 a 75, ambos inclusive, de la Ley de Expropiación Forzosa, del 16 de diciembre de 1954.

—3 Los Ayuntamientos en cuyo término municipal radican los bienes han de cuidar del cumplimiento de la función señalada en el punto 1 de este artículo, y en cuanto hayan indicios racionales de incumplimiento de los propietarios, han de informar al Instituto, a los efectos de lo que prevé el punto anterior y sin perjuicio de las funciones que legalmente le corresponden.

—4 El Instituto Catalán del Suelo ha de informar anualmente a los Ayuntamientos sobre los terrenos enajenados a los cuales se refiere el punto anterior y sobre las condiciones incluidas en los actos de enajenación.

CAPÍTULO 2

Intervención en la edificación y uso del suelo

SECCIÓN 1

Disposiciones generales

Artículo 245

La intervención administrativa en el uso del suelo y en la edificación, las medidas de protección de la legalidad urbanística y las relativas al procedimiento sancionador son ejercicio inexcusable para conseguir los objetivos enunciados en esta Ley.

Artículo 246

—1 La Administración de la Generalidad y las Entidades Locales, en el ámbito territorial de Cataluña y en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento del planeamiento urbanístico ejerciendo las potestades legales que les incumbieren.

—2 La Administración de la Generalidad ha de facilitar a las entidades locales, y éstas han

de facilitar a aquella, la información y colaboración que soliciten para la protección de la legalidad urbanística y la adopción de las medidas disciplinarias necesarias.

SECCIÓN 2

Licencias

Artículo 247

—1 Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

—2 Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones de esta Ley, de los Planes de ordenación urbana de los Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento y otras figuras de planeamiento.

—3 El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 248

—1 La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la presente Ley.

—2 Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 249

—1 Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.

—2 La caducidad de la licencia se producirá por transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado, una vez advertido el titular por la Administración actuante antes de uno o tres meses de la conclusión de los plazos mencionados, respectivamente, salvo que la licencia ya contenga explícitamente esta advertencia.

—3 La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.

—4 Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.

—5 Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos o cinco meses de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, respectivamente, se entenderá que son concedidas *ope legis* por la mitad del plazo de que se trate, será válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida,

aunque se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias en casos de prórroga del plazo de finalización de las obras. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la consiguiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio.

—6 Si, una vez transcurridos los plazos de prórroga *ope legis*, las obras no han sido comenzadas o acabadas, la licencia caducará sin necesidad de previo aviso y, para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

—7 Los plazos para la ejecución de las obras enunciadas en el artículo 247 de esta Ley, en caso de que las normas urbanísticas, las ordenanzas de edificación o la reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinasen, serán los siguientes:

a) Un año para empezar las obras, y

b) Tres años para acabarlas. En ambos casos los plazos se contarán desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de ésta. En el caso previsto por el artículo 213 de esta Ley ambos plazos se contarán desde la fecha del pago de las tasas preceptivas.

Artículo 250

—1 Los actos relacionados en el artículo 247 que se promuevan por Órganos del Estado, de la Generalidad o Entidades de derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

—2 Cuando razones de urgencia o excepcional interés lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, quién lo elevará al Consejo Ejecutivo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña. El Consejo Ejecutivo decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en esta Ley.

—3 El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a las que se refiere el número 1 de este artículo, cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento que se establece en el número anterior, comunicando dicha suspensión al Órgano redactor del proyecto y al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, a los efectos prevenidos en el mismo. Igualmente se exceptúan de esta facultad las obras que se ejecuten al amparo de la legislación sectorial cuando ésta así lo prevea directamente a la defensa, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo a solicitud del Ayuntamiento competente y de los informes del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y del Ministro de la Defensa.

SECCIÓN 3

Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos

Artículo 251

—1 Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

—2 Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 252

—1 Las Entidades Locales y las Comisiones de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

—2 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que las ordene cuando rebasaren este límite para obtener mejoras de interés general.

—3 Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a los que se refiere el artículo 38 de esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Entidades Locales, que la prestarán en condiciones adecuadas.

Artículo 253

—1 Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

—2 Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

—3 Si el propietario no cumple lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a cargo del obligado.

—4 Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

—5 Las mismas disposiciones establecidas por esta Ley regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Artículo 254

—1 Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados con el artículo 247 se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de oficio o a instancia del Director General de Urbanismo, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

—2 En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

—3 No obstante, cuando, una vez concedida una licencia, en el curso de la ejecución de las obras se modificase la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, por razón de higiene, de salubridad y de habitabilidad de las viviendas, las obras no serán suspendidas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto si la solicitud correspondiente va acompañada de un anexo comprensivo de la justificación y de la certificación correspondientes del arquitecto director de las obras, responsabilizándose de la legalidad de las alteraciones que se introduzcan, y de un aval bancario equivalente al 3% del presupuesto inicial, para garantizar la ejecución de las medidas de protección de la legalidad urbanística en caso de que la modificación no fuese legalmente autorizable.

—4 No se aplicará lo previsto en el número precedente si la modificación tiene por objeto aumentar el número de viviendas autorizadas o bien comporta alteración de las normas sobre uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida de las parcelas.

Artículo 255

—1 Transcurrido el plazo de dos meses establecido por el artículo 254.2 de esta Ley sin haber instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

—2 Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del plazo a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas dispondrá directamente dicha demolición, a costa, asimismo, del interesado.

Artículo 256

—1 Siempre que no hubiesen transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, las autoridades a que se refiere el artículo 254 de esta Ley requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten, en el plazo de dos meses, la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Alcalde, en el plazo de tres días, si aquélla no hubiera sido formulada por el mismo.

—2 Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 254.

—3 Lo dispuesto en los anteriores artículos se entenderá con independencia de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que están sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

Artículo 257

—1 El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consecuentemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

—2 Si el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de oficio o a instancia del Director General de Urbanismo, apreciare que las obras que se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento de la Corporación municipal, a fin de que su Presidente proceda según lo prevenido en el número anterior. Si en el plazo de diez días el Presidente de la Corporación Municipal no adoptase las medidas expresadas en dicho número, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de las obras.

—3 En todo caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Artículo 258

—1 Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán de ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, bien de oficio o a instancia del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, a solicitud, en su caso, del Director General de Urbanismo. La corporación deberá acordar, cuando proceda, la demolición de las obras realizadas, todo esto sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta Ley.

—2 Si la Corporación municipal no procediese a la adopción de los acuerdos anteriores, en el plazo de un mes desde la comunicación del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, éste dará cuenta a la Comisión de Urbanismo correspondiente a los efectos previstos en el número 6 del artículo 5 de esta Ley.

Artículo 259

El transcurso del plazo de cuatro años sin ejercer las facultades que regula el artículo 256 no impedirá a la Administración actuante proceder a la revisión del acto tácito de legalización de la obra, según el artículo 258 de esta misma ley, en aquellos casos en que haya infracción manifiesta de las normas urbanísticas relativas a parcelación, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación de parcela.

Artículo 260

—1 Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 247 de esta Ley que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres serán nulos de pleno derecho y quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 251, 254 y 255 de esta Ley mientras estuvieren en curso de eje-

cución; y al régimen previsto en el artículo 256 cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

—2 Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los Planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 257 de esta Ley. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

—3 Si el Alcalde o la corporación Municipal no adoptaren las medidas establecidas en los preceptos precedentes, cuando se produzca alguno de los supuestos previstos en los números anteriores, el Director General de Urbanismo dará conocimiento de la situación creada por los mismos al titular del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, el cual podrá ejercitar las facultades y adoptar las medidas correspondientes previstas en los citados preceptos.

SECCIÓN 4

Inspección Urbanística

Artículo 261

—1 La inspección urbanística se ejercerá por la Administración de la Generalidad, y por los órganos de la Administración Local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

—2 Las corporaciones locales carentes de medios técnicos y de gestión adecuados para la inspección y sanción podrán solicitar a la Generalidad o a otras Entidades locales competentes la cooperación para hacer efectivos los servicios municipales por medio de sus órganos competentes.

—3 La actuación de la Generalidad ha de encaminarse preferentemente a impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

—4 Los informes resultantes de las inspecciones urbanísticas que realicen organismos de la Generalidad u otros entes locales deberán ser comunicados en todo caso a los ayuntamientos de los municipios donde aquellas se realicen.

SECCIÓN 5

Infracciones urbanísticas y sanciones

Artículo 262

—1 Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en esta Ley o en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas de conformidad con lo que determinan esta Ley y el Reglamento de Disciplina Urbanística y de acuerdo con la tipificación que las citadas disposiciones legales y reglamentarias establezcan.

—2 Las infracciones urbanísticas comportan la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en esta Ley.

Artículo 263

—1 Las infracciones urbanísticas se clasifi-

carán en graves y leves en la forma se determine en esta Ley y en las disposiciones reglamentarias.

—2 Tendrán, en principio, carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, alzada, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

—3 Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 264

Se considerará infracción urbanística de parcelación el fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos, aunque sólo sea para su arrendamiento, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población y vulnere las previsiones del planteamiento que le afecte.

Artículo 265

Cualquier actuación urbanizadora que contravenga lo dispuesto en el artículo 81.3 será considerada infracción urbanística grave y sancionada con una multa del 5% del valor urbanístico de los terrenos.

Artículo 266

—1 Las talas y abatimientos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que constituyen masa arbórea o que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda o parque que se ha de conservar, proteger o crear, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionados con una multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que la infracción tenga en relación con el uso previsto. Se podrá imponer una multa superior a 1.000.000 de pesetas en los casos en que el beneficio obtenido haya sido superior, multa que podrá llegar a la cuantía de éste.

—2 El propietario está obligado a restaurar la realidad física alterada. No se autorizará ninguna urbanización hasta que no se haya realizado la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano urbanístico competente.

—3 Los funcionarios de los servicios hidráulicos y de conservación de la naturaleza deben denunciar las infracciones urbanísticas contra las disposiciones relativas a la protección urbanística de los espacios boscosos.

Artículo 267

—1 Los anuncios, los carteles, las vallas publicitarias y los folletos de propaganda de urbanizaciones deben indicar la fecha en que han sido aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo o, en su caso, por el órgano competente del Plan que legitime la actuación, y han de recordar que el proyecto autorizado puede ser consultado en el Ayuntamiento o en la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente.

En un lugar preminente de la urbanización se debe fijar un cartel con los datos fundamentales del Plan y su fecha de aprobación.

—2 La publicidad no puede llevar ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del plan o susceptible de inducir a error a los adquirentes de las parcelas sobre las cargas de urbanización y

condiciones a las que ha de sujetarse la aprobación.

—3 Toda infracción de las disposiciones del presente artículo será sancionada con una multa de 50.000 a 5.000.000 de pesetas.

—4 El contenido de los anuncios, carteles, vallas publicitarias y folletos de propaganda han de ser objeto de comunicación previa al Ayuntamiento del municipio en el que se encuentren situadas las urbanizaciones.

Artículo 268

—1 En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados con multas en la cuantía determinada en esta Ley el promotor, el empresario de las obras y el director técnico de las mismas.

—2 A los efectos de responsabilidad por infracción urbanística se considerará también como promotor al propietario del suelo sobre el cual se efectúa o ha sido efectuada la infracción, así como también su agente, gestor o impulsor.

—3 En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multas: el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste es desfavorable por razón de aquella infracción.

—4 Las multas que se impongan a los diferentes sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

—5 Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Artículo 269

—1 Cuando el beneficio que resultase de una infracción urbanística fuese superior a la sanción que correspondiera, ésta podrá incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

—2 En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa se podrá ampliar a una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados, y la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Artículo 270

—1 Las autoridades competentes para imponer las multas y sus máximas cuantías son, en el territorio de Cataluña, las siguientes:

a) Los Alcaldes, en los municipios que no excedan de los diez mil habitantes, cien mil pesetas; en los que no excedan de los cincuenta mil habitantes, quinientas mil pesetas; en los que no excedan de los cien mil habitantes, un millón de pesetas; en los que no excedan de los quinientos mil habitantes, cinco millones de pesetas, y en los de más de quinientos mil habitantes, de diez millones de pesetas.

b) La Dirección General de Urbanismo, previo informe de las Comisiones de Urbanismo, hasta veinticinco millones de pesetas.

c) El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, hasta cincuenta millones de pesetas.

d) El Gobierno de la Generalidad, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, hasta cien millones de pesetas, e incluso más si fuese superior el beneficio obtenido como consecuencia de la infracción.

—2 Cuando la administración actuante sea un ente metropolitano, una comarca o una agrupación municipal, la cantidad máxima de la multa que su correspondiente presidente tendrá competencia para imponer, se determinará según lo que se ha previsto en el párrafo anterior para los alcaldes, pero teniendo en cuenta, como cifra de habitantes, la población de toda la correspondiente comarca, ente metropolitano o agrupación municipal.

Artículo 271

—1 El importe de las multas impuestas por las autoridades locales por infracciones urbanísticas será percibido por las Entidades Locales actuantes.

—2 Cuando, iniciado el procedimiento sancionador por la administración local, por el hecho de incluir en su propuesta de resolución una multa de una cantidad superior a la que sea de competencia del órgano que tramitó el expediente, la propuesta se hubiera elevado a la autoridad competente por razón de su cuantía, y ésta hubiera acordado la sanción correspondiente, el importe de la multa será asignado a la correspondiente entidad local.

—3 Si un Ayuntamiento fuese advertido por la Administración de la Generalidad del hecho determinante de una sanción, o éste no iniciara el procedimiento sancionador, en el plazo de un mes, la multa que se impusiera, como resultado del expediente instruido con esta finalidad por la Generalidad, será percibida por ésta.

Artículo 272

—1 La interposición de recursos no suspenderá la ejecución del acto de imposición de multa, salvo que el interesado garantice, debidamente, el importe de la multa.

—2 Cuando se ingrese el importe de la multa, tras haberse desestimado el recurso interpuesto, se pagarán intereses de demora en la cuantía del interés básico o de redescuento fijado por el Banco de España, incrementado en dos puntos, por todo el tiempo que hubiese durado la suspensión, más una sanción del 5% de la multa, en los casos en que el Tribunal hubiese apreciado mala fe o temeridad.

—3 El importe de la multa, aunque no se hubiera dado la suspensión prevista en los párrafos anteriores, acreditará, desde su imposición hasta que sea totalmente satisfecha, a favor de la entidad urbanística actuante, el interés básico o de redescuento fijado por el Banco de España.

—4 En los casos en que, interpuesto recurso por vía gubernativa o contenciosa administrativa, fuese anulado parcialmente el acto de imposición de la multa, el devengo de interés se producirá en relación con la cuantía de la multa definitivamente fijada.

Artículo 273

Si la Administración de la Generalidad de Cataluña u otros entes locales, dentro de su ámbito territorial, detectaran indicios de que se hubiera cometido una infracción urbanística, lo pondrán en conocimiento de la Alcaldía competente, que, en el plazo de los ocho días siguientes a la notificación, deberá elevarle su pa-

recer negativo sobre el asunto o bien informarle de la incoacción de los correspondientes expedientes.

Artículo 274

—1 Cualquier actuación que contravenga las normas o el planteamiento urbanístico en vigor dará lugar a que la Administración competente adopte las medidas necesarias para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

—2 En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

—3 Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien, se impondrán con independencia de las medidas a las que hacen referencia los apartados anteriores.

—4 Instruido el expediente de restauración del orden jurídico infringido, e, inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los interesados al objeto de que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten los documentos y los justificantes que estimen pertinentes.

—5 Al margen de lo previsto en este artículo, la Administración que instruya el procedimiento sancionador aplicará la legislación común y la que le sea específica.

Artículo 275

—1 Cuando un órgano competente haya adoptado una resolución que implique la suspensión de los actos de uso del suelo o de edificación o de los efectos de las licencias u órdenes de ejecución, aquélla tendrá efectos inmediatos a partir del momento en que haya sido notificada a cada interesado.

—2 Las propuestas de resolución que hayan de adoptar las autoridades urbanísticas de la Generalidad u otras Corporaciones competentes supramunicipales deberán ser comunicadas al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales a que se refieren. Asimismo, se les debe de conceder un plazo de audiencia no inferior a cinco días en caso de extrema urgencia y de quince días en todos los demás casos.

—3 Comprobado el incumplimiento de una de las resoluciones a las que hace referencia el apartado 1 de este artículo, el órgano que la haya adoptado, por sí mismo o a propuesta del instructor del expediente, lo comunicará a los tribunales de justicia, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Artículo 276

Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el Alcalde adoptará las medidas necesarias para asegurar la total interrupción de los trabajos y hasta podrá retirar, si se trata de obras que se ejecutan sin licencia, los materiales preparados para ser utilizados en la obra o la maquinaria aprovechable cuando el interesado no lo haya hecho en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y haya riesgo de incumplimiento de lo ordenado. Los gastos de transporte y custodia correrán a cargo del infractor.

Artículo 277

—1 En los supuestos de flagrante infracción urbanística grave, apreciada en virtud de expediente sumario, comprensivo al menos de in-

forme técnico y jurídico, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas o, por delegación, el Director General de Urbanismo, podrá aplicar, previa audiencia del interesado, siempre que no perjudique la tramitación urgente del caso, las medidas previstas en los artículos 254, 255, 256, 257 y 260 de esta Ley, con carácter de medidas provisionales oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiese recaer y durante el plazo de tres meses.

—2 Se podrá recurrir contra las resoluciones del Director General de Urbanismo actuando por delegación, ante el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, pese a su carácter provisional, en el plazo de quince días.

Artículo 278

Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufriesen daño o perjuicio, podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Artículo 279

—1 Las infracciones urbanísticas prescriben a los cuatro años de haberse cometido.

—2 El plazo de prescripción empezará a computarse desde el día en que se hubiese cometido la infracción o, en su caso, desde aquél en que se hubiere podido incoar el procedimiento.

Artículo 280

Todo el que en calidad de funcionario público o en virtud de contrato concertado con una entidad pública haga trabajos o estudios para la redacción de planes o proyectos de ordenación urbana tiene la obligación de guardar secreto profesional. En el plazo de dos años las mismas personas tampoco podrán intervenir en los proyectos y la dirección de obras particulares relacionadas con la urbanización en la que hayan intervenido.

Artículo 281

Los colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias, conforme a lo que dispone el artículo 247, denegarán el citado visado a los que contengan alguna de las infracciones previstas en el artículo 264.2 de esta Ley.

TÍTULO 6

Régimen jurídico

CAPÍTULO 1

Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 282

Las Corporaciones Locales y Organismos urbanísticos deberán resolver las peticiones fundamentadas que se les dirijan de acuerdo con esta Ley o declarar las razones que hubiese para no hacerlo.

Artículo 283

Las decisiones que adoptasen el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, las Comisiones de Urbanismo mediante justificada subrogación en el ejercicio de la competencia municipal se considerarán como actos de la Corporación titular, a los únicos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 284

—1 Los actos administrativos que se produ-

jesen en el ejercicio de las funciones reguladas en esta Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización.

—2 Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de los casos previstos por otros preceptos de esta Ley, en los que no será necesaria la intervención de la Comisión de Urbanismo.

Artículo 285

—1 El Registro de la Propiedad en su función de instrumento de publicidad de las relaciones jurídico-inmobiliarias debe reforzar la eficacia de los actos administrativos en materia de urbanismo y ser un medio idóneo de información y garantía de la actividad controladora y sancionadora de la Administración, tal como se establece en esta Ley.

—2 Todo ello se entiende sin perjuicio de las funciones que el ordenamiento jurídico reconoce a los notarios y registradores, y en ningún caso se limitará la facultad calificadora.

Artículo 286

—1 En virtud de los artículos 284 y 285 de esta Ley, podrán ser objeto de anotación en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que establece la legislación hipotecaria, los siguientes actos administrativos:

a) La suspensión de actos de edificación o uso del suelo efectuados sin licencia u orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establecen.

b) La suspensión de los efectos de una licencia o de una orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

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 reposición del suelo en el estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción.

f) La orden de demolición de las obras a que hace referencia el artículo 91.3 de esta Ley.

g) La resolución que, para fincas hipotecarias determinadas, concrete la calificación como fuera de ordenación de los edificios o instalaciones.

—2 Los efectos de la anotación se limitarán a dar publicidad a cualquier interesado de la situación administrativa que afecte la superficie o la edificación que integra una finca hipotecaria determinada.

Artículo 287

—1 También podrá ser objeto de anotación la resolución con imposición de una sanción económica, que ponga fin al expediente sancionador, así como la de incoacción del expediente cuando la presunta infracción se refiera a la realización de parcelaciones y obras de urbanización sobre suelo no urbanizable o de edificaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes o espacios libres, ejecución de sistemas generales o equipamiento comunitario público.

—2 Si para ejecutar la sanción impuesta fuese decretado embargo por la autoridad competente, esta resolución podrá ser objeto de anotación,

de acuerdo con lo que se establece en la legislación tributaria.

Artículo 288

Podrá ser objeto de anotación la orden de ejecución forzosa dimanante de un expediente de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización o de las necesarias para su conservación, a fin de dar publicidad a la situación administrativa en que se encuentra la finca y de garantizar a la Administración la posibilidad de ocupación de la finca ante acciones del titular registral, basadas en el procedimiento interdicial ordinario, o en lo específico que prevé el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 289

—1 Pueden ser objeto de nota marginal en la inscripción de la finca o fincas hipotecarias correspondientes al terreno o terrenos sobre los que se proyecte la obra o instalación las condiciones impuestas en la concesión de licencias de obras, al amparo de lo que está establecido en los artículos 39, 40, 41, 42, y 43 del Reglamento de Gestión Urbanística.

—2 La nota se ha de tomar en virtud de la certificación del acuerdo municipal de concesión de licencia, acompañada de instancia firmada por el titular registral de los terrenos, cuya firma debe ser legitimada notarialmente.

—3 En la solicitud ha de describirse la finca, según lo que dispone la legislación hipotecaria, y deben hacerse constar las circunstancias de identificación registral de ésta.

Artículo 290

Los títulos para la práctica de los asentamientos a que se refieren los artículos anteriores son los siguientes:

a) Certificación del acuerdo o de la resolución correspondiente si el órgano o la autoridad que lo hubiere adoptado fuese el Consejo Ejecutivo, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, el Director General de Urbanismo o las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

b) Certificación del acuerdo de la Comisión de Urbanismo correspondiente, a instancia propia o de la corporación local afectada, cuando el origen del expediente resulte de una decisión de ésta.

Artículo 291

—1 Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio, para exigir el cumplimiento de los correspondientes deberes y compromisos a los propietarios, individuales o asociados, y a las Empresas urbanizadoras.

—2 Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubiesen cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, ante la Asociación administrativa de propietarios.

—3 También podrán ejercer las mismas facultades, a petición de la Asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos que se hubieren contraído.

Artículo 292

Las Entidades Locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo, de conformidad con lo que disponen los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO 2

Responsabilidad de la Administración

Artículo 293

La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contenciosa administrativa se determinará de acuerdo con las Normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si hubiese dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

CAPÍTULO 3

Acciones y recursos

Artículo 294

Los acuerdos de la Comisión de Urbanismo así como aquellos a los que se refiere el apartado b) del artículo 274.1 serán susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 295

Tendrán carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en esta Ley entre el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas o las Corporaciones Locales y los propietarios, individuales o asociados, o Empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 296

—1 Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

—2 Si la citada acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercerse durante su ejecución y hasta cuatro años después de su finalización.

Artículo 297

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en los artículos 296 y 277 de esta Ley, podrán exigir ante los Tribunales Ordinarios el derribo de las obras e instalaciones que vulneren lo establecido respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos, que estuviesen directamente orientadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 298

—1 Se podrá recurrir contra los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que ponga fin a la vía administrativa directamente ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

—2 Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y proyectos de urbanización serán impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos establecidos en el artículo 29 de la ley reguladora de la mencionada jurisdicción.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

—1 El régimen urbanístico de los espacios naturales de protección especial, declarados al amparo de la Ley 12/1985, de 13 de junio, de es-

pacios naturales, tendrán el régimen urbanístico que fije la Ley o Decreto de declaración, las normas que lo desarrollen y los planes especiales correspondientes.

—2 Los Centros Recreativos Turísticos se regirán por la Ley 2/1989 de 16 de febrero del Parlamento de Cataluña.

—3 Los Planes Comarcales de Montaña se regirán por la Ley de Alta Montaña y contendrán como mínimo, entre otros aspectos, las directrices urbanísticas en el ámbito comarcal.

—4 Los terrenos forestales no afectados por procesos de consolidación y de expansión de estructuras urbanas y que no formen parte de una explotación agraria deben ser calificados por los instrumentos de planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable.

Segunda

Los planes de ordenación urbanística de los municipios, cuando se revisen, deberán adaptarse a las prescripciones de la Ley 22/1983, de 21 de noviembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Tercera

Los municipios han de elaborar un plano refundido, referido a todo el término municipal, de escala adecuada, en el que se representen todas las clasificaciones urbanísticas, la estructura orgánica del territorio, la división en sectores en el suelo urbanizable, la zonificación y la ubicación de usos y, específicamente para el suelo urbano, indicación de las normas y de las ordenanzas básicas de aplicación según las zonas, dentro del plazo de seis meses.

Cuarta

Las ejecuciones y beneficios que prevé la legislación urbanística se aplicarán de acuerdo con las determinaciones de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Quinta

De conformidad con lo que establece la Ley 7/1987, de 4 de abril, en el marco de las determinaciones del Plan Territorial Parcial, corresponde a los ayuntamientos y, en su caso, a las comarcas, la elaboración de los Planes generales de ordenación urbana y la aprobación inicial y provisional, sin perjuicio de las medidas de intervención subsidiaria establecidas en esta Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

—1 Los Planes Generales de ordenación que hubieren sido adaptados a la Ley 3/1984, de 9 de enero, de Cataluña, se deberán adaptar a esta ley al ser revisados cuatrienalmente sus programas de actuación.

—2 Las Normas subsidiarias de planeamiento que no hubieren sido, a la entrada en vigor de esta Ley, adaptadas a la Ley 3/1984, de 9 de enero, de Cataluña, deberán adaptarse al ser revisadas.

Segunda

Las disposiciones contenidas en los artículos 73.3, 56 y 57 de esta Ley y los referentes a la ejecución de planes de ordenación para sectores de urbanización prioritaria y el desarrollo por subsectores, han de aplicarse con independencia de las adaptaciones previstas en la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Tercera

Los órganos que tienen atribuida la competencia para aprobar definitivamente el Plan general o la Norma subsidiaria de planeamiento municipal pueden señalar un plazo no inferior a un año para formular las figuras de planeamiento general o bien para revisarlas y adaptarlas a esta Ley, y en caso de incumplimiento pueden subrogarse sin ningún otro trámite en las competencias municipales para formular y tramitar los proyectos correspondientes.

Cuarta

En tanto el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas no hubiere aprobado los criterios y los pliegos generales de condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, será preceptivo el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalidad que corresponda, antes de la aprobación definitiva de los proyectos por los Ayuntamientos, cuando les corresponda, según lo previsto en el artículo 64 de esta Ley. El informe se entenderá que es emitido en el transcurso del plazo de un mes contado desde la entrada de un ejemplar de proyecto completo en el mencionado Servicio.

Quinta

Los proyectos de urbanización que se promuevan en términos municipales carentes de planeamiento deberán tramitarse de acuerdo con lo previsto en los artículos 60, 61 y 62 de esta Ley.

Sexta

En tanto los ayuntamientos de más de 12.000 habitantes no dispongan de sectores de urbanización prioritaria en ejecución, en distribución suficiente según el Plan Territorial General para afrontar las exigencias del proceso urbanizador inmediato, la declaración de sector de urbanización prioritaria hecha por el Consejero para los Ayuntamientos de menos de 12.000 habitantes tendrá carácter excepcional. En este supuesto, la iniciativa corresponderá exclusivamente a la Dirección General de Urbanismo previa audiencia de un mes de la Corporación Municipal y de un informe de la Comisión de Urbanismo o ente metropolitano competente.

Séptima

—1 El Ayuntamiento, previa audiencia de los afectados, podrá disponer que los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación delimitados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1981 de 18 de noviembre, queden sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones, aunque no se haya previsto, al aprobar el correspondiente Plan, cuando, concurriendo las circunstancias que se enuncian a continuación, el interés público lo reclame.

—2 A fin de imponer la obligación de conservación y mantenimiento será necesario:

a) Que las obras de urbanización, aunque estén aparentemente acabadas, no se hayan hecho de acuerdo con las prescripciones del proyecto de urbanización y no fuese posible exigir lo que corresponde al promotor.

b) Que, por el hecho de que el polígono o unidad de actuación no tengan consolidada la edificación, como mínimo, de las dos terceras partes de la superficie o por el hecho de que sea desproporcionada su extensión en relación con la total del término municipal, se pueda consi-

derar que hay desequilibrio no justificado entre los tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

—3 La obligación de conservar y de mantener la urbanización que se imponga a los propietarios durará el tiempo que se establezca, que no podrá ser superior a cinco años. Dentro de este tiempo, el ayuntamiento adoptará las medidas de fomento de la edificación o tributarias necesarias para poder asumir, en adelante, la carga impuesta transitoriamente a los propietarios.

—4 En el supuesto previsto en esta Disposición, acabada la urbanización, los propietarios del polígono o unidad de actuación deberán integrarse en una entidad de conservación.

Octava

De conformidad con la Ley 7/1987, de 4 de abril, en tanto no se apruebe el Plan Territorial parcial del ámbito de las comarcas del Barcelonès, el Baix Llobregat, el Maresme, el Vallès Occidental y el Vallès Oriental, la iniciativa de la modificación del plan General Metropolitano y de la Revisión del Programa de actuación corresponde a la Comisión de Urbanismo de Barcelona. Si la modificación del Plan afecta a elementos con una incidencia territorial limitada a un término municipal o a una comarca, la iniciativa corresponderá a los entes locales interesados.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo que establece esta Ley.

Segunda

—1 El Gobierno, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá elevar, por Decreto, previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, las cuantías de las reservas y las previsiones a que se refieren los artículos 23.1.b) y 25.2.b). Estas cuantías únicamente podrán disminuirse cuando circunstancias excepcionales lo aconsejen, previo dictamen favorable de la Comisión Jurídica Asesora. Asimismo, el Gobierno podrá establecer otras reservas y previsiones de naturaleza análoga a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y, si procede, del titular de este Departamento y del Consejero competente, por razón de la materia.

—2 Se autoriza al Gobierno para establecer mediante Decreto los criterios de acuerdo con los cuales los Planes Generales deben fijar la cuantía de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano o, en su caso, para determinar su cuantía directamente, según las circunstancias urbanísticas de las poblaciones afectadas.

—3 El Gobierno, por Decreto, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, fijará las condiciones y proporción en que pueda adscribirse a la construcción de viviendas de carácter social, la superficie edificable resultante de actuaciones públicas para la construcción de suelo urbanizado, correspondiente al aprovechamiento al que se refieren los artículos 121.3 y 127.2, así como su cesión a precio de coste o inferior, cuando las viviendas se promuevan por Entidades públicas o sin ánimo de lucro.

Tercera

Se autoriza al Gobierno para adaptar por Decreto, a propuesta del Consejero de Política Te-

rritorial y Obras Públicas, la cuantía de las multas establecidas en el artículo 374, a la evolución de las circunstancias socio-económicas en función del índice general ponderado de precios al mayor publicado por el Instituto Catalán de Estadística.

(90.192.040)

ORDEN

de 2 de julio de 1990, sobre modificación de áreas geográficas homogéneas.

Por Orden del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 28 de febrero y de 1 de agosto de 1989, se modificaron las áreas geográficas homogéneas a efectos de aplicación del módulo al precio de venta de las viviendas de protección oficial, con el fin de conseguir el impulso de la actividad constructora de viviendas de protección oficial.

Los factores de orden económico que actualmente inciden en el sector de la construcción aconsejan la creación en el territorio de Cataluña de dos únicas áreas geográficas.

Por ello,

ORDENO:

Artículo único

Se establecen en el territorio de Cataluña las siguientes áreas geográficas homogéneas a efectos de aplicar el módulo al precio de venta de las viviendas de protección oficial:

Área geográfica 01: todos los municipios de Cataluña de más de 20.000 habitantes y los municipios a que hace referencia la Orden del titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 28 de febrero de 1989.

Área geográfica 02: los municipios de menos de 20.000 habitantes que no estén incluidos en la área geográfica 01.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente disposición entrará en vigor el mismo día de su publicación, si bien sus efectos se aplicarán a las calificaciones provisionales solicitadas desde el 1 de enero de 1990.

Barcelona, 2 de julio de 1990

JOAQUIM MOLINS I AMAT
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques

(90.172.072)

EDICTO

de 22 de junio de 1990, sobre acuerdos de la Comisión de Urbanismo de Barcelona referentes al municipio de Pineda de Mar.

Exp.: 4919/88

Texto refundido de las modificaciones de las Normas subsidiarias de planeamiento referentes a la variación del trazado de la carretera N-II y a la previsión de un nuevo enlace con la población por la carretera de Hòrsavinyà, de Pineda de Mar