



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

---

Comunidad Autónoma de Cataluña  
«DOGC» núm. 6077, de 29 de febrero de 2012  
«BOE» núm. 60, de 10 de marzo de 2012  
Referencia: BOE-A-2012-3414

---

### ÍNDICE

<i>Preámbulo</i> . . . . .	6
<i>Artículos</i> . . . . .	12
Artículo 1. Modificación del artículo 13 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	12
Artículo 2. Modificación del artículo 16 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	12
Artículo 3. Modificación del artículo 17 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	12
Artículo 4. Modificación del artículo 18 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	12
Artículo 5. Modificación del artículo 31 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	13
Artículo 6. Modificación del artículo 33 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	13
Artículo 7. Modificación del artículo 35 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	13
Artículo 8. Modificación del artículo 40 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	14
Artículo 9. Modificación del artículo 43 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	14
Artículo 10. Modificación del artículo 44 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	15
Artículo 11. Modificación del artículo 45 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	16
Artículo 12. Modificación del artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	16
Artículo 13. Modificación del artículo 48 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	17
Artículo 14. Modificación del artículo 49 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	17
Artículo 15. Modificación del artículo 50 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	18

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

---

Artículo 16. Modificación del artículo 53 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	19
Artículo 17. Modificación del artículo 54 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	20
Artículo 18. Modificación del artículo 55 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	21
Artículo 19. Modificación del artículo 56 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	21
Artículo 20. Modificación del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	22
Artículo 21. Modificación del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	23
Artículo 22. Modificación del artículo 63 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	23
Artículo 23. Modificación del artículo 65 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	24
Artículo 24. Modificación del artículo 67 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	24
Artículo 25. Modificación del artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	25
Artículo 26. Modificación del artículo 69 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	25
Artículo 27. Modificación del artículo 78 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	25
Artículo 28. Modificación del artículo 79 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	26
Artículo 29. Modificación del artículo 80 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	26
Artículo 30. Derogación del apartado 4 del artículo 83 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	26
Artículo 31. Modificación del artículo 85 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	26
Artículo 32. Adición de un nuevo artículo, el 86 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	26
Artículo 33. Derogación de los apartados 7 y 8 del artículo 89 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	27
Artículo 34. Modificación del artículo 90 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	27
Artículo 35. Modificación del artículo 91 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	28
Artículo 36. Modificación del artículo 92 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	28
Artículo 37. Modificación del artículo 95 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	28
Artículo 38. Modificación del artículo 96 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	29
Artículo 39. Modificación del artículo 97 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	29
Artículo 40. Modificación del artículo 99 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	30
Artículo 41. Modificación del artículo 101 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	31
Artículo 42. Modificación del artículo 103 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	31
Artículo 43. Modificación del artículo 106 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	31
Artículo 44. Modificación del artículo 108 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	32
Artículo 45. Modificación del artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	32
Artículo 46. Modificación del artículo 116 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	33

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

---

Artículo 47. Modificación del artículo 118 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	33
Artículo 48. Modificación del artículo 119 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	34
Artículo 49. Modificación del artículo 123 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	34
Artículo 50. Modificación del artículo 128 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	34
Artículo 51. Modificación del artículo 157 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	34
Artículo 52. Adición de un nuevo artículo, el 157 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	35
Artículo 53. Modificación del artículo 160 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	35
Artículo 54. Modificación del artículo 163 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	35
Artículo 55. Modificación del artículo 164 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	36
Artículo 56. Modificación de la rúbrica de la sección tercera del capítulo III del título quinto del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	36
Artículo 57. Modificación del artículo 165 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	36
Artículo 58. Modificación del artículo 166 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	36
Artículo 59. Modificación del artículo 167 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	36
Artículo 60. Modificación del artículo 168 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	37
Artículo 61. Modificación del artículo 169 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	37
Artículo 62. Modificación del artículo 170 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	38
Artículo 63. Modificación del artículo 171 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	38
Artículo 64. Modificación del artículo 187 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	38
Artículo 65. Modificación del artículo 200 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	39
Artículo 66. Derogación del apartado 2 del artículo 202 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	39
Artículo 67. Modificación del artículo 205 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	39
Artículo 68. Modificación del artículo 206 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	40
Artículo 69. Modificación del artículo 207 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	40
Artículo 70. Modificación del artículo 209 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	41
Artículo 71. Modificación del artículo 210 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	41
Artículo 72. Derogación del apartado 3 del artículo 212 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	41
Artículo 73. Modificación del artículo 213 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	41
Artículo 74. Modificación del artículo 214 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	42
Artículo 75. Modificación del artículo 215 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	42
Artículo 76. Derogación de los apartados 4 y 5 del artículo 216 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	43

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

---

Artículo 77. Modificación del artículo 217 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	43
Artículo 78. Modificación del artículo 219 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	43
Artículo 79. Modificación del artículo 222 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	44
Artículo 80. Modificación del artículo 223 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	44
Artículo 81. Modificación del artículo 227 del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	44
Artículo 82. Modificación de la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	45
Artículo 83. Modificación de la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	45
Artículo 84. Derogación de la disposición adicional sexta del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	45
Artículo 85. Modificación de la disposición adicional octava del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	45
Artículo 86. Modificación de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	46
Artículo 87. Modificación de la disposición transitoria octava del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	46
Artículo 88. Modificación de la disposición transitoria decimocuarta del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	46
Artículo 89. Modificación de la disposición transitoria decimoquinta del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	46
Artículo 90. Modificación de la disposición transitoria decimoctava del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	47
Artículo 91. Modificación de la disposición final quinta del texto refundido de la Ley de urbanismo. . . . .	48
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	49
Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 31/2010. . . . .	49
Disposición adicional segunda. Supresión de la Comisión de Coordinación de la Política Territorial. . . . .	49
Disposición adicional tercera. Sustitución de referencias y remisiones. . . . .	49
Disposición adicional cuarta. Parques eólicos e instalaciones fotovoltaicas. . . . .	49
Disposición adicional quinta. Urbanizaciones con déficits urbanísticos. . . . .	49
Disposición adicional sexta. Ordenación y gestión del litoral en materia de costas. . . . .	50
Disposición adicional séptima. Plan territorial sectorial agrario. . . . .	50
Disposición adicional octava. Procedimiento especial de modificación de los planes directores urbanísticos para dejar sin efecto o reducir la delimitación y la ordenación de determinadas áreas residenciales estratégicas. . . . .	50
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	50
Disposición transitoria primera. Prórroga de las licencias otorgadas de conformidad con la normativa técnica anterior en materia de edificación y vivienda. . . . .	50

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO  
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio en materia de reservas de suelo para viviendas de protección pública. . . . .	51
Disposición transitoria tercera. Otros regímenes transitorios de aplicación. . . . .	51
<i>Disposiciones derogatorias</i> . . . . .	52
Disposición derogatoria. . . . .	52
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	52
Disposición final primera. Adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo.. . . .	52
Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario de las disposiciones en materia de ordenación y gestión del litoral. . . . .	52
Disposición final tercera. Suspensión de eficacia temporal del artículo 114. . . . .	52
Disposición final cuarta. Entrada en vigor. . . . .	52

TEXTO CONSOLIDADO  
Última modificación: 03 de agosto de 2020

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

PREÁMBULO

I

La Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, supuso en su momento un paso importante en la voluntad de dar respuesta a las nuevas necesidades económicas y sociales del país, apostando claramente por un desarrollo urbanístico sostenible, sobre la base de la utilización racional del territorio, para compatibilizar el crecimiento y el dinamismo económicos necesarios con la cohesión social, el respeto al medio ambiente y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras. Otro de los objetivos de la Ley 2/2002 fue el de efectuar una simplificación de los procedimientos urbanísticos, para propiciar su celeridad y eficacia. Los principios que inspiraron la citada Ley 2/2002, y que, esencialmente, se han mantenido en las reformas legislativas posteriores hasta el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, continúan hoy siendo plenamente válidos y vigentes. La modificación que ahora se plantea, pues, no supone un cambio conceptual, sino, básicamente, un cambio instrumental y técnico a considerar en el contexto de medidas legislativas impulsadas últimamente en otros ámbitos de la actividad de la Administración de Cataluña, de acuerdo con los objetivos definidos en el Plan de Gobierno 2011-2014, de agilidad y reestructuración de la Administración, de simplificación de la regulación administrativa y de promoción de la actividad económica. En este contexto, se detectan algunos aspectos del texto refundido de la Ley de urbanismo que son susceptibles de mejora. Por otro lado, la experiencia acumulada en la aplicación de la norma pone de manifiesto la conveniencia de ajustar algunos aspectos concretos que en la práctica no resultan suficientemente adecuados para ordenar determinadas realidades, que no son suficientemente eficientes para el cumplimiento de las finalidades pretendidas o que generan dudas que conviene aclarar.

Con estos objetivos, y al amparo de la competencia exclusiva en materia de urbanismo que el artículo 149.5 del Estatuto de autonomía de Cataluña atribuye a la Generalidad, se plantea esta modificación, que introduce en el texto refundido de la Ley de urbanismo los cambios requeridos para aplicar las reformas pretendidas y mantener la coherencia interna de la Ley.

II

La presente ley se estructura noventa y un artículos, ocho disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

En materia de planeamiento urbanístico, la reforma concentra en la legislación urbanística toda la regulación del procedimiento de evaluación ambiental de los planes urbanísticos, actualmente dividida entre esta legislación y la legislación ambiental, con las dificultades consiguientes de unificación global que ello representa. Esta ley preserva, en el aspecto legal, la obligación de solicitar un informe urbanístico y territorial en la fase de avance del plan, mantiene en rango reglamentario la regulación concreta de la integración del proceso de evaluación ambiental en el procedimiento urbanístico y, mientras no se produzca la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo que detalle el proceso completo, establece la exigencia de emitir un nuevo informe urbanístico y territorial en la fase

de valoración de la memoria ambiental, que versará sobre los aspectos del plan relativos a cuestiones de legalidad y de oportunidad de interés supramunicipal, con el fin de que puedan ser considerados en el subsiguiente acuerdo de aprobación, y, de esta manera, contribuir a agilizar la posterior fase de aprobación definitiva del plan.

Por otra parte, con la modificación se establecen mecanismos más ágiles para la transformación urbanística del suelo con el fin de facilitar la ejecución de sectores que se deseen desarrollar de forma inmediata, previendo que el plan de ordenación urbanística municipal pueda establecer la ordenación detallada con el nivel y la documentación propios de un plan parcial urbanístico sin necesidad de tramitar un plan parcial para desarrollar el sector. En esta línea, se dispone también que, mediante la formulación de planes directores urbanísticos promovidos por la Generalidad, puedan delimitarse sectores de interés supramunicipal y ordenarlos detalladamente para implantar actividades de especial relevancia social o económica, para situar en los ámbitos de interés territorial definidos en el planeamiento territorial, en coherencia con sus normas. Efectivamente, los planes territoriales aprobados definen ámbitos que por razones de localización, conectividad, topografía u otras condiciones pueden tener un papel estratégico en la estructuración territorial; también establecen ámbitos apropiados para la implantación de actividades económicas a escala supramunicipal y ámbitos susceptibles de transformación o extensión urbana de interés para todo el territorio ordenado. En definitiva, ámbitos de interés territorial que resultan idóneos para acoger a dichos sectores de interés supramunicipal. No obstante, la presente ley determina que, en caso de que el planeamiento territorial no haya previsto estas actuaciones de interés supramunicipal, para poder desarrollarlas, dentro de los mencionados ámbitos o en otros en que el planeamiento territorial regule su posible transformación, es requisito necesario que la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, previo a la tramitación del correspondiente plan director urbanístico, reconozca el interés territorial de la actuación en coherencia con el planeamiento territorial de aplicación.

También, en materia de planeamiento urbanístico, se introducen medidas para abreviar los plazos de los trámites para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y se da un nuevo impulso a la publicidad de los planes aprobados por la Administración de la Generalidad mediante el obligada incorporación, en la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de los acuerdos de aprobación definitiva, de un enlace con el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña que permita la consulta telemática inmediata del contenido de los documentos que conforman el plan.

En cuanto al planeamiento urbanístico derivado, las reformas se orientan a replantear algunas exigencias de la regulación vigente que, en la práctica, y más en la coyuntura actual, se muestran excesivamente rígidas, y que provocan que algunos planos de detalle que han culminado toda la tramitación respectiva y que han alcanzado la aprobación definitiva puedan quedar sin efecto si no se puede llegar a aprobar el proyecto de urbanización o a constituir la garantía para la ejecución de las obras de urbanización en los plazos establecidos legalmente. En este sentido, la obligada previsión en fase de planeamiento de aspectos relativos a la ejecución material de las obras, en vez de favorecer la ejecución de los planes parciales sin solución de continuidad, en muchas ocasiones ha supuesto un obstáculo considerable para la misma formulación del plan. Por ello, esta ley suprime la obligación de aprobar los proyectos de urbanización como condición de eficacia de los planes parciales y permite optar bien por seguir el esquema clásico de fases diferidas de planeamiento y de ejecución, ya sea para efectuar una tramitación simultánea de los instrumentos, ya sea para incorporar directamente en el plan derivado las características y el trazado de las obras de urbanización. En cuanto a la constitución de la garantía de la ejecución de las obras de urbanización, esta ley amplía el plazo para acreditar dicha constitución, que establece en un año, transcurrido el cual la Administración debe requerir a las personas obligadas que cumplan su obligación y las ha de advertir que si no lo hacen en el plazo concedido al efecto la tramitación del plan queda sin ningún efecto.

Con relación a los planes especiales urbanísticos, esta ley insiste en la reforma de la Ley de urbanismo operada mediante la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras y administrativas, por la que se reconoce explícitamente que estos instrumentos de planeamiento son la figura idónea para implantar en el territorio determinadas infraestructuras no previstas por el planeamiento urbanístico general, sin que en ningún caso

la eventual conceptualización de estas infraestructuras como sistema urbanístico general se constituya en límite infranqueable para los planes especiales urbanísticos. Para afianzar la voluntad legisladora en este sentido y disipar cualquier duda a este respecto, esta ley sistematiza la figura del plan especial urbanístico diferenciando entre los planes especiales urbanísticos que desarrollan las previsiones sustantivas del planeamiento territorial o urbanístico general, estén previstos expresamente o no en este planeamiento, y los planes especiales urbanísticos autónomos respecto a las previsiones sustantivas del planeamiento territorial o urbanístico relativas a los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación del territorio. Estos planes autónomos, que se forman mediante un procedimiento calificado respecto a lo que corresponde a los planes especiales urbanísticos de desarrollo, se encaminan a la implantación de infraestructuras no previstas relativas a los sistemas urbanísticos de comunicaciones o de equipamiento comunitario, tanto si son de carácter general como de carácter local.

Con esta potencialidad, los planes especiales urbanísticos autónomos resultan instrumentos de planeamiento más ágiles y eficientes para implantar nuevas infraestructuras básicas tendentes a cubrir necesidades inmediatas no previstas en el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico general, que la modificación de este planeamiento, sin que los elementos fundamentales de la estructura general definidos por el planeamiento urbanístico general se resientan, ya que estos planes especiales no pueden modificar estos elementos, sino únicamente incorporar otros nuevos, después de haber hecho el análisis de las diversas alternativas de emplazamiento planteadas y con justificación de la opción escogida. Difícilmente, en el horizonte temporal y en la escala de trabajo del planeamiento territorial y del planeamiento urbanístico general, se puede hacer una previsión anticipada de todas y cada una de las necesidades que pueden surgir en materia de infraestructuras ni localizarlas en el espacio, lo cual es especialmente manifiesta cuando este planeamiento ordena el suelo no urbanizable, en el que puede admitir actuaciones de interés público con carácter general en amplias zonas del territorio de acuerdo con el régimen legal de uso de esta clase de suelo, pero no tiene posibilidades reales de prever si estas actuaciones promovidas a iniciativa pública o privada conformarán sistemas urbanísticos generales. Por este motivo, se considera totalmente necesario y oportuno afianzar la capacidad de los planes especiales urbanísticos autónomos para legitimar directamente la implantación de dichas infraestructuras, tan necesarias para la población y para el funcionamiento del sistema productivo.

En cuanto a las reservas mínimas para vivienda de protección pública que deben contener los planes de ordenación urbanística municipal, mediante la Ley 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras, se suprimió formalmente la exigencia que la reforma de 2007 había introducido para los municipios de más de diez mil habitantes y para las capitales de comarca de prever una reserva adicional del 10% para la nueva tipología de vivienda con protección oficial concertado de Cataluña, ya que esta exigencia fuera de las áreas residenciales estratégicas, no había llegado a entrar en vigor para las sucesivas prórrogas que habían establecido los decretos en materia de vivienda, a consecuencia de la situación de los precios de mercado. Además, la experiencia alcanzada en la aplicación de las reservas mínimas muestra la disfunción de la regulación actual al establecer el mismo grado de exigencia mínima para todos los planes de ordenación urbanística municipal, sin tener en cuenta que la escasa complejidad urbanística de determinados municipios puede generar necesidades inferiores. Por ello, esta ley exime del cumplimiento de obligaciones mínimas en esta materia los planes de ordenación urbanística municipal que solo distinguen entre suelo urbano y suelo no urbanizable y los de los municipios de menos de cinco mil habitantes, no capitales de comarca, que no superen una determinada dinámica edificadora, sin perjuicio de la obligación de estos planes de reservar suelo suficiente para cumplir los objetivos definidos en la memoria social y de respetar las determinaciones que el planeamiento territorial y el planeamiento director urbanístico hayan podido establecer. Finalmente, también hay que mencionar que la reforma mantiene la obligación de emplazar las reservas evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo, para favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta.

La presente ley, en atención también a las peculiaridades de los municipios de población inferior a tres mil habitantes de escasa complejidad urbanística, regidos por un plan de

ordenación urbanística municipal que solo distingue entre suelo urbano y suelo no urbanizable, admite que este plan pueda establecer la reserva para el sistema general de espacios libres públicos que resulte adecuada a las necesidades del municipio, sin sujeción a un mínimo legalmente establecido.

Respecto a las modificaciones de los planes de ordenación urbanística municipal, la presente ley aclara el tratamiento que han de tener las propuestas que pueden presentar los particulares para la modificación de estos planes de iniciativa pública, y especifica que no tienen derecho al trámite, sin perjuicio de la posibilidad de que el ayuntamiento pueda asumir expresamente la iniciativa pública para su formulación. Por otra parte, con la reforma se elimina el porcentaje variable de entre el 15% y el 20% para la cesión de suelo con aprovechamiento establecido para las modificaciones que comporten un incremento del aprovechamiento. Las dificultades que en la práctica se plantean para determinar, a partir de datos objetivos, el porcentaje concreto que corresponde aplicar en cada caso y para establecer el listón a partir del cual opera el porcentaje máximo han determinado optar por establecer un porcentaje fijo del 15%, que, en definitiva, es el que en la práctica se ha ido aplicando. Con el fin, sin embargo, de fomentar la remodelación y la reforma urbanas en suelo urbano no consolidado, la Ley fija este porcentaje más elevado únicamente respecto a las modificaciones que conllevan un incremento del techo edificable. En cambio, en el suelo urbanizable la Ley extiende la aplicación del 15%, pero solo a los sectores que alcancen esta clasificación mediante los instrumentos de planeamiento general o sus revisiones o modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley, es decir, los propietarios de terrenos que ya están clasificados como suelo urbanizable, delimitado o no delimitado, o que puedan alcanzar esta clasificación porque ya se han iniciado los trámites para la aprobación de estos instrumentos o sus revisiones o modificaciones en el momento de entrada en vigor de la Ley, quedan sometidos al régimen legal de cesiones de suelo con aprovechamiento establecido de conformidad con la normativa anterior.

En materia de suelo no urbanizable, con la finalidad de favorecer la conservación y la recuperación del patrimonio rural, de incentivar la reactivación económica y el desarrollo del mundo rural, la presente ley amplía los usos admisibles en las masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción y rehabilitación, y permite la catalogación, por razones arquitectónicas o históricas, de otras edificaciones existentes en suelo no urbanizable, anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio, susceptibles de rehabilitación o reconstrucción de cara a ser destinadas a los mismos usos permitidos en el caso de las masías y las casas rurales, exceptuando la vivienda. Esta última previsión puede permitir la preservación y la recuperación de antiguas edificaciones con valores arquitectónicos y patrimoniales que contribuyen al mantenimiento de la memoria histórica de, entre otras, antiguas prácticas ganaderas, como bordas o cabañas en el Aran o a otros territorios de montaña, o de antiguas prácticas agrícolas, tales como masets y casetas de campo en las Tierras del Ebro, o al aprovechamiento de la fuerza del agua en una fase inicial de industrialización, como molinos papeleros, u otros recursos naturales, como balnearios. La reforma incide, también, en la regulación del suelo no urbanizable para admitir la rehabilitación de las construcciones rurales en desuso que se incluyan en el correspondiente catálogo para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo. La rehabilitación puede suponer la reducción del volumen preexistente si es necesario para corregir el impacto. En todos los casos, se establece que el destino de las edificaciones catalogadas a los usos admitidos debe ser compatible con las actividades agrarias implantadas en el entorno inmediato para no perjudicar su continuidad.

Asimismo, se simplifica el procedimiento para la autorización de obras en las masías y otras edificaciones rurales catalogadas y de las nuevas construcciones ligadas a actividades rústicas. En este último caso, la intervención de los órganos urbanísticos de la Generalidad se concreta en el procedimiento de otorgamiento de licencia municipal, con control de los aspectos de legalidad y de los aspectos paisajísticos, dados los intereses supralocales que concurren en la protección del suelo no urbanizable. En el caso de proyectos que conlleven el establecimiento o ampliación de actividades ganaderas, la Ley mantiene la sujeción del proyecto a información pública y establece la exigencia de un informe del departamento competente en materia de ganadería relativo al cumplimiento de los requisitos de distancias establecidos por la normativa aplicable, con una importante simplificación global del

procedimiento respecto a la normativa vigente hasta el momento de la aprobación de la presente ley. Además, la reforma sujeta a licencia municipal, sin necesidad de solicitar dichos informes, los proyectos relativos a actividades ganaderas preexistentes que, sin incrementar la capacidad productiva de las instalaciones, solo supongan obras de adaptación a la legislación aplicable en materia de ganadería.

Finalmente, se flexibiliza el régimen aplicable a las instalaciones industriales preexistentes en suelo no urbanizable, lo que permite la ampliación, con unas condiciones determinadas, de las que fueron implantadas legalmente y que puedan justificar el interés social de la actividad en términos económicos y de puestos de trabajo. De esta manera, se pretende compatibilizar el objetivo de no poner en riesgo la continuidad de las actividades de interés reconocido con el objetivo de preservar el suelo no urbanizable evitando el cambio de régimen de suelo en localizaciones inadecuadas y la inducción de puntos de crecimiento dispersos que puedan comprometer el sistema de espacios abiertos definido por el planeamiento territorial.

La reforma también amplía los usos provisionales susceptibles de ser autorizados en edificios fuera de ordenación en suelo urbano a todos los que resulten admitidos en la zona urbanística en la que estén incluidos los terrenos, siempre que no requieran la ejecución de obras que excedan de las propias del régimen de provisionalidad y del régimen de fuera de ordenación. Además, la reforma incluye explícitamente entre las obras provisionales las obras vinculadas a actividades económicas preexistentes, y respecto al régimen fuera de ordenación, las obras destinadas a facilitar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Estas novedades, aparte de atenuar los efectos de la demora en la ejecución del planeamiento agravada por las circunstancias económicas actuales, pueden facilitar la supervivencia y la implantación de actividades económicas y el mejoramiento de la calidad de vida.

La modificación incide también en el ámbito de la gestión urbanística mediante la ampliación, de un año a tres años, del plazo de vigencia de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales para posibilitar el cumplimiento total de las finalidades que tienen encomendadas. Por otra parte, esta ley especifica el contenido que deben tener las certificaciones de los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación a los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad y aclara que para la inscripción se debe acreditar el pago o la consignación, únicamente, de las indemnizaciones que deban satisfacerse por la extinción de derechos de propiedad sobre las fincas aportadas a personas que, por la escasa cuantía de sus derechos, no resulten adjudicatarias de fincas.

Las modificaciones relativas a los patrimonios públicos de suelo y de vivienda aclaran la regulación aplicable después de que la legislación en materia de vivienda haya regulado las adjudicaciones directas de estos patrimonios para la construcción de viviendas protegidas. Con la modificación se especifica que las adjudicaciones directas son admisibles en los supuestos que la Ley de urbanismo regula y en otros supuestos que la legislación en materia de vivienda establece. En cuanto a la legislación urbanística, se admite la transmisión directa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda entre administraciones públicas y entidades urbanísticas especiales que gestionan este tipo de patrimonios, y se permiten las permutas para adquirir sistemas u otros bienes que se quieran incorporar al mencionado patrimonio. Cabe destacar, también, que al amparo de la presente ley los ayuntamientos pueden decidir, en todos los supuestos, la finalidad concreta del producto obtenido de la enajenación del suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, de entre las previstas por los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, de manera que pueden acomodar su actuación a las necesidades específicas del municipio y en cada momento. Finalmente, para facilitar la ejecución de obra pública, se introduce la posibilidad de entregar los bienes inmuebles que integran estos patrimonios, como contraprestación en concepto de pago, para retribuir a los contratistas de la ejecución de actuaciones vinculadas a dichas finalidades.

En materia de intervención de la edificación, cabe destacar la reducción de las cargas administrativas que conlleva la sustitución de la licencia de primera ocupación por un régimen de comunicación previa.

En cuanto a la protección de la legalidad urbanística, la reforma pretende mejorar y simplificar la regulación vigente. A tal fin, remite varios aspectos al desarrollo por reglamento, elimina la preceptiva intervención de la Administración de la Generalidad en la resolución de

determinados procedimientos sancionadores tramitados por ayuntamientos, delimita con más nitidez los tipos infractores, adapta las cuantías de las multas y establece un sistema más sencillo para calcular las sanciones aplicables en los supuestos de restauración voluntaria de la realidad física o jurídica alterada.

Por último, la Ley incide en otros aspectos concretos, entre los que cabe destacar la regulación de los supuestos en que se admite la compatibilidad de los sistemas urbanísticos y de las calificaciones de aprovechamiento privado y la especificación más detallada que se hace de los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado de acuerdo con la legislación de suelo estatal.

Esta regulación se completa con las disposiciones que cierran la ley. Las disposiciones adicionales primera y cuarta introducen, respectivamente, los ajustes necesarios en la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, y la sustitución de referencias en el Decreto 147/2009, de 22 de septiembre, para adecuarse a la regulación de los planes especiales urbanísticos que efectúa la reforma. La disposición adicional segunda suprime la Comisión de Coordinación de la Política Territorial creada por la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, cuyas funciones pasan a ser ejercidas por la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, denominación que, a partir de la reforma, adopta la Comisión de Urbanismo de Cataluña. La disposición adicional tercera efectúa la sustitución de referencias y remisiones necesaria para restablecer la coherencia interna de la norma. El objeto de la disposición adicional quinta es intentar facilitar la gestión de las actuaciones urbanísticas afectadas por el ámbito de aplicación de la Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, mediante el establecimiento y la regulación de instrumentos que permitan ejecutarlas por fases. A tal efecto, la Ley habilita para que se puedan establecer por reglamento los requisitos que permitan la división de los polígonos de actuación urbanística en unidades de gestión urbanística parcial y los mecanismos y garantías necesarios para lograr el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico en el seno de cada polígono de actuación urbanística. La disposición adicional sexta, una vez producidos los trasposos de la Administración General del Estado a la Generalidad en materia de ordenación y gestión del litoral, establece la regulación legal mínima en esta materia para que, de una manera inmediata, se pueda actualizar y adecuar a las nuevas necesidades y casuísticas la normativa existente hasta el momento de la aprobación de la presente ley. La disposición adicional séptima establece que el Gobierno, en el plazo de un año, ha de iniciar los trabajos para la elaboración del Plan territorial sectorial agrario. Y, por último, la disposición adicional octava establece el procedimiento especial de modificación de los planes directores urbanísticos para dejar sin efecto o reducir la delimitación y la ordenación de determinadas áreas residenciales estratégicas.

En cuanto al régimen transitorio, cabe destacar el establecimiento de una prórroga extraordinaria para que las personas titulares de licencias de obras otorgadas antes de la entrada en vigor de esta ley que hayan quedado paralizadas por causa de la actual coyuntura de crisis económica en el sector de la construcción puedan continuar las obras sin necesidad de solicitar una nueva licencia adaptada a las exigencias derivadas de la nueva normativa técnica en materia de edificación y de vivienda, si esta adaptación resulta inviable económicamente. Esta prórroga es admisible siempre que, en el momento de solicitarla, las obras sean conformes con la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

La disposición derogatoria incide de manera específica sobre los artículos de normas legales o reglamentarias que se opongan a las nuevas determinaciones legales o cuyo contenido ha quedado incorporado en la Ley de urbanismo mediante las reformas operadas.

Las disposiciones finales primera y segunda, respectivamente, otorgan un plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de la Ley para efectuar la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo y autorizan al Gobierno a dictar las disposiciones necesarias para desarrollar la disposición adicional relativa a la ordenación y la gestión del litoral en materia de costas. La disposición final tercera, dada la precaria situación de las finanzas públicas, determina la suspensión de eficacia temporal, hasta el 31 de diciembre de 2013, del artículo 114 de la Ley de urbanismo en relación con el cómputo de los plazos establecidos en los apartados 1 y 2 respecto a los expedientes expropiatorios por ministerio de la ley. Se trata de una medida coyuntural para no poner en peligro los objetivos de consolidación fiscal en el marco europeo en relación con las administraciones públicas

afectadas. En último término, la disposición final cuarta, con el fin de lograr tan pronto como sea posible los objetivos pretendidos con la reforma, determina la entrada en vigor de esta ley al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, salvo en el caso de la obligación de proporcionar el enlace con el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña en la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que, por razones operativas, entrará en vigor el 30 de junio de 2012.

**Artículo 1.** *Modificación del artículo 13 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 13 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 2.** *Modificación del artículo 16 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la letra b del apartado 2 del artículo 16 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«b) La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.»

**Artículo 3.** *Modificación del artículo 17 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 17 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 17.** *Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.*

1. La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña es el órgano superior, de carácter consultivo, en materia de política territorial y de urbanismo.

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

3. La Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña informa preceptivamente, con carácter previo, en los supuestos determinados por la normativa vigente, en materia de política territorial y de urbanismo. Si el consejero o consejera competente en materia de urbanismo disiente del informe preceptivo de la Comisión, la resolución del asunto corresponde al Gobierno.

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

**Artículo 4.** *Modificación del artículo 18 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 5.** *Modificación del artículo 31 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 31 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 6.** *Modificación del artículo 33 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 33 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

2. Se modifica el apartado 4 del artículo 33 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 7.** *Modificación del artículo 35 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 35 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

**Artículo 8.** *Modificación del artículo 40 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra b del apartado 1 del artículo 40 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

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

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 40 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 9.** *Modificación del artículo 43 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 43 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

3. La cesión de suelo a que se refiere el apartado 1 puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda, si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible o si resulta materialmente imposible individualizar en una parcela urbanística el aprovechamiento a ceder. En estos dos últimos supuestos, la cesión puede ser sustituida también por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente debe destinarse a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.»

**Artículo 10.** *Modificación del artículo 44 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 44 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

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

d) Costear y, en su caso, ejecutar y ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, con el suelo correspondiente, todas las obras de urbanización

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

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

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

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

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

**Artículo 11.** *Modificación del artículo 45 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 45 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

3. La cesión de suelo a que se refiere el apartado 1 puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda, o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible, o si resulta materialmente imposible individualizar en una parcela urbanística el aprovechamiento a ceder. En estos dos últimos casos, la cesión puede ser substituida también por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente debe destinarse a conservar, administrar o ampliar el patrimonio público de suelo.»

**Artículo 12.** *Modificación del artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Está permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por los artículos 50 y 51:

a) Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales.

b) Reconstruir y rehabilitar otras construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio y que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas o históricas.

c) Rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.»

2. Se añade un nuevo apartado, el 3 bis, al artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«3 bis. Las construcciones a que se refiere el apartado 3 deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo que establece el artículo 50.2, con el fin de destinarlas a vivienda familiar, a un establecimiento hotelero con exclusión de la modalidad de hotel apartamento; a un establecimiento de turismo rural; a actividades de educación en el ocio, artesanales, artísticas o de restauración; a equipamientos, o a servicios comunitarios. No obstante, para poder destinarlas a establecimiento hotelero debe estar previsto expresamente en dicho catálogo, el cual puede establecer un límite en el número de plazas. Las construcciones a que se refiere el apartado 3.b y c en ningún caso pueden reconstruirse y rehabilitarse con la intención de destinarlas al uso de vivienda familiar. En todos los casos, los usos de las construcciones a que se refiere el presente apartado deben ser compatibles con las actividades agrarias implantadas en el respectivo entorno inmediato.»

3. Se modifica la letra e y se añade una nueva letra, la f, al apartado 6 del artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«e) Las construcciones destinadas a la actividad de camping y al aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda autorizados por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todos los casos la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

f) Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.»

**Artículo 13.** *Modificación del artículo 48 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 48 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 14.** *Modificación del artículo 49 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 49 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

b) Los proyectos de nuevas construcciones a que se refiere el artículo 47.6. b, destinadas a vivienda familiar o alojamiento de trabajadores temporeros y los proyectos a que se refiere el apartado 2 en todos los casos en que incorporen dichos usos. En cualquier caso, los mencionados usos deben estar directa y justificadamente asociados a la explotación rústica de que se trate, y las construcciones deben constituir un conjunto integrado, adecuado al medio rural.

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

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

e) Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.

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

2. Los proyectos de nuevas construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica, si superan los umbrales establecidos en el planeamiento territorial y el urbanístico, salvo el supuesto del inciso final del apartado 3, deben someterse al informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que regula el artículo 50.1, con los mismos efectos vinculantes. Este informe ha de referirse a los aspectos de legalidad de los proyectos y al estudio de impacto e integración paisajística de la nueva construcción que el promotor del proyecto ha de presentar.

3. En el caso de proyectos que conlleven el establecimiento o ampliación de actividades ganaderas, han de someterse a información pública por un plazo de veinte días y al informe del departamento competente en materia de ganadería relativo al cumplimiento de los requisitos de distancias establecidos por la normativa sobre ordenación ganadera. La correspondiente licencia solo puede otorgarse si dicho informe es favorable. En caso de que dichos proyectos superen los umbrales a que se refiere el apartado 2, este informe y el proyecto tramitado deben aportarse conjuntamente con la solicitud del correspondiente informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda. Sin embargo, los proyectos relativos a actividades ganaderas preexistentes que, sin incrementar la capacidad productiva de las instalaciones, solo comporten obras para adaptar estas instalaciones a las exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia de ganadería no requieren los informes mencionados, sino que quedan sujetos únicamente a licencia municipal.»

**Artículo 15.** *Modificación del artículo 50 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 50 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

1. En el procedimiento de otorgamiento de licencias, la comisión territorial de urbanismo que corresponda deberá informar sobre los proyectos relativos a la reconstrucción y rehabilitación de las construcciones que establece el artículo 47.3, salvo que estos proyectos solo comporten obras de conservación, de adecuación, mejoramiento o mantenimiento de un uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico. La comisión territorial de urbanismo ha de emitir el citado informe en el plazo de dos meses a partir de que disponga del expediente. La licencia solo puede otorgarse si dicho informe es favorable y, si procede, debe fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a que se refiere el artículo 48.2.

En caso de que la reconstrucción o rehabilitación proyectada sea susceptible de perturbar el normal funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes en el entorno inmediato, antes de someter el proyecto tramitado a la consideración de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, el ayuntamiento debe solicitar un informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería sobre la incidencia del proyecto tramitado en relación con el funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes y sobre las eventuales medidas que deben incluirse en el proyecto tramitado para compatibilizarlo con estas explotaciones.

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

3. La reconstrucción y rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural deben respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados. Si no se alteran las características originales de la edificación, puede admitirse la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad. En el supuesto del artículo 47.3. c, la rehabilitación de la construcción afectada puede comportar la reducción del volumen preexistente si ello fuera necesario para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.»

**Artículo 16.** *Modificación del artículo 53 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 53 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

1. En los terrenos comprendidos en sectores de planeamiento urbanístico derivado o en polígonos de actuación urbanística y, fuera de estos ámbitos, en los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, pueden autorizarse usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por la legislación y el planeamiento sectoriales o por el planeamiento territorial o urbanístico, mientras no se haya iniciado el correspondiente procedimiento de reparcelación o, de ocupación directa o de expropiación para la ejecución de la actuación urbanística que les afecta.

2. Los usos provisionales autorizados han de cesar y las obras provisionales autorizadas han de desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, sin que, en ningún caso, los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Solo pueden autorizarse como usos provisionales:

- a) El almacenaje o el depósito simple y mero de mercancías o de bienes muebles.
- b) La prestación de servicios particulares a los ciudadanos.
- c) Las actividades del sector primario y las actividades comerciales que estén relacionadas.
- d) Las actividades de ocio, deportivas, recreativas y culturales.
- e) La exhibición de anuncios publicitarios mediante paneles.
- f) En las construcciones e instalaciones preexistentes en suelo urbano, los usos admitidos en la zona urbano, los usos admitidos en la zona urbanística en que estén incluidos los terrenos que ocupan.

Si estas construcciones e instalaciones están en situación de fuera de ordenación, la correspondiente autorización de usos y obras provisionales se sujeta a

las determinaciones del presente artículo con las limitaciones establecidas por el artículo 108.

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

5. Solo pueden autorizarse como obras provisionales las vinculadas a los usos provisionales a que se refiere el apartado 3 y las vinculadas a actividades económicas preexistentes. Dichas obras deben ser las mínimas necesarias para desarrollar el uso sin omitir ninguna de las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación sectorial, y deben ser fácilmente desmontables y trasladables.

6. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos ya adquiridos por la Administración pública pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.»

**Artículo 17.** *Modificación del artículo 54 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 54 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 54.**

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

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

- a) La memoria justificativa del carácter provisional de los usos y obras.
- b) La aceptación por los propietarios y gestores o explotadores de los usos y obras en virtud del contrato de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico de cesar los usos y de desmontar o derribar las obras cuando lo acuerde la administración actuante, sin derecho a percibir indemnización por este concepto ni por la finalización del contrato de arrendamiento o de cualquier otro negocio jurídico.
- c) El compromiso de las mencionadas personas de reposición de la situación alterada por los usos y obras solicitados a su estado originario.

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

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

- a) La constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición de la situación alterada a su estado originario.
- b) La condición resolutoria que los compromisos aceptados por los interesados sean también aceptados expresamente por los nuevos propietarios y por los nuevos gestores o explotadores de los usos y las obras en virtud de contrato de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico que les sucedan.

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

**Artículo 18.** *Modificación del artículo 55 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 55 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 55.** *Tipos de planes urbanísticos.*

1. La planificación urbanística del territorio se realiza mediante el planeamiento urbanístico general, que está integrado por los planes directores urbanísticos, por los planes de ordenación urbanística municipal y por las normas de planeamiento urbanístico. Los programas de actuación urbanística municipal forman también parte del planeamiento urbanístico general y lo complementan.

2. El planeamiento urbanístico general se desarrolla mediante el planeamiento urbanístico derivado, que está integrado por los planes especiales urbanísticos, por los planes de mejora urbana, por los planes parciales urbanísticos y por los planes parciales urbanísticos de delimitación.

3. El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general. No obstante, los planes especiales urbanísticos pueden introducir en la ordenación del planeamiento urbanístico general modificaciones específicas necesarias para el cumplimiento de sus funciones en los términos regulados por los artículos 67 y 68. En el caso de los planes de mejora urbana, es de aplicación lo establecido por el artículo 70.4.»

**Artículo 19.** *Modificación del artículo 56 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se añade una nueva letra, la g, al apartado 1 del artículo 56 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

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

2. Se modifican las letras a y c del apartado 5 del artículo 56 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactadas del siguiente modo:

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

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

3. Se añade un nuevo apartado, el 6, al artículo 56 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

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

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

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

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

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

e) Especifican la administración actuante.»

**Artículo 20.** *Modificación del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra c del apartado 2 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«c) Definir la estructura general que debe adoptarse para la ordenación urbanística del territorio y establecer las pautas para su desarrollo, sin que esta definición impida formular planes especiales urbanísticos autónomos para implantar otros elementos integrantes de la estructura general del territorio en los términos regulados por el artículo 68.»

2. Se modifica el apartado 3 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones han de reservar para la construcción de viviendas de protección pública suelo suficiente para el cumplimiento de los objetivos definidos en la memoria social y, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, un 20% del cual, como mínimo, ha de destinarse a viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial, o de ambos regímenes, o los regímenes que determine como equivalentes la normativa en materia de vivienda, destinados a la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso. Quedan exentos de esta obligación mínima los planes de ordenación urbanística municipal siguientes, salvo que el planeamiento territorial o director urbanístico determine otra cosa:

a) Los de los municipios que, por su escasa complejidad urbanística, solo distinguen entre suelo urbano y suelo no urbanizable.

b) Los de los municipios de menos de cinco mil habitantes, que no son capitales de comarca y que cumplen los siguientes requisitos:

Primero. Si en los dos años anteriores a la aprobación inicial del plan, la dinámica de otorgamiento de licencias ha sido inferior a cinco viviendas por cada mil habitantes y año.

Segundo. Si el plan no permite más de doscientas viviendas de nueva implantación para el conjunto de los ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable a que se refiere el apartado 4.»

3. Se modifica el apartado 4 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«4. A los efectos del cálculo de las reservas mínimas obligatorias que establece el apartado 3, es techo residencial de nueva implantación el techo destinado a vivienda, tanto de manera exclusiva como si se admite indistintamente con otros

usos, que prevea el plan de ordenación urbanística municipal para los sectores de suelo urbanizable y para los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado y los sectores sujetos a planes de mejora urbana que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el artículo 70.2.a. No se considera en ningún caso techo residencial de nueva implantación y no computa en el cálculo:

a) El techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en dichos sectores o polígonos.

b) El techo de los sectores con planeamiento urbanístico derivado y con proyecto de reparcelación o aprobados definitivamente de conformidad con el planeamiento anterior, en los que rigen las determinaciones del plan urbanístico derivado aprobado.»

**Artículo 21.** *Modificación del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra f del apartado 1 del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«f) Definen el sistema general de espacios libres públicos, que debe responder, como mínimo, a la proporción de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.

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

2. Se modifica el apartado 4 del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

3. Se modifica el apartado 7 del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

4. Se modifica la letra c del apartado 9 del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«c) Establecen los umbrales a que se refiere el artículo 49.2.»

**Artículo 22.** *Modificación del artículo 63 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 63 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Las normas dictadas en virtud del apartado 2 pueden abarcar suelo urbanizable falto de plan parcial aprobado, o que se halle en tramitación, para permitir en él la instalación de equipamientos o servicios comunitarios, si el acuerdo del Gobierno aprecia razones de interés público supramunicipal; en este supuesto, las normas han de desarrollarse mediante el correspondiente plan especial urbanístico.»

**Artículo 23.** *Modificación del artículo 65 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 65 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

b) Para equipamientos de titularidad pública, el valor inferior resultante de las proporciones siguientes: 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo o 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada vivienda; con un mínimo, en todos los casos, del 5% de la superficie del ámbito de actuación urbanística, además del suelo destinado a servicios técnicos, si procede. En el caso de que el planeamiento urbanístico general prevea el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, puede determinar que esta reserva para equipamientos de titularidad pública se destine, en determinados sectores, total o parcialmente al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 58.1.g.»

**Artículo 24.** *Modificación del artículo 67 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 67 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 67.** *Planes especiales urbanísticos de desarrollo.*

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

- a) La protección del medio rural y del medio natural.
- b) La protección de bienes catalogados.
- c) El desarrollo del sistema urbanístico de comunicaciones y sus zonas de protección.
- d) El desarrollo del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios. Si el planeamiento urbanístico general no lo hace, pueden concretar el uso del equipamiento comunitario y la titularidad pública o privada.
- e) El desarrollo del sistema urbanístico de espacios libres públicos.
- f) La ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.
- g) La identificación y la regulación de las masías, casas rurales y otras edificaciones a que se refieren los artículos 47.3 y 50.
- h) Las actuaciones específicas en suelo no urbanizable a que se refiere el artículo 47.4.
- i) La implantación de obras y usos relacionados con la actividad de camping y con el aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda previstos expresamente en el plan de ordenación urbanística municipal.
- j) La implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.
- k) Cualquier otra finalidad análoga.

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

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

**Artículo 25.** *Modificación del artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 68.** *Planes especiales urbanísticos autónomos.*

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

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

**Artículo 26.** *Modificación del artículo 69 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 69 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 27.** *Modificación del artículo 78 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 78 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 78.** *Formulación del planeamiento urbanístico derivado.*

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

2. En el caso de los planes especiales urbanísticos autónomos a que se refiere el artículo 68, corresponde su formulación a la administración que tenga a su cargo la

ejecución directa de las obras correspondientes a las infraestructuras que ordenan o, en el caso de infraestructuras de titularidad privada, a la persona titular.»

**Artículo 28.** *Modificación del artículo 79 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la letra e del apartado 1 del artículo 79 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Los planes especiales urbanísticos autónomos a que se refiere el artículo 68. Si en el plazo de audiencia establecido por el artículo 85.8, el ayuntamiento afectado manifiesta disconformidad con el emplazamiento escogido para implantar una infraestructura de interés supramunicipal, salvo que este emplazamiento venga predeterminado por una decisión del Gobierno, la resolución definitiva del expediente ha de adoptarse previo informe del departamento competente por razón de la materia y de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, con el fin de ponderar los intereses públicos que concurren.»

**Artículo 29.** *Modificación del artículo 80 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifican las letras b y c del artículo 80 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

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

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

**Artículo 30.** *Derogación del apartado 4 del artículo 83 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se deroga el apartado 4 del artículo 83 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 31.** *Modificación del artículo 85 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 85 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

b) A la comisión territorial de urbanismo competente, en el resto de los casos, salvo que el ámbito territorial del plan afecte a más de una comisión, en cuyo caso la aprobación inicial y la definitiva corresponden al consejero o consejera competente en materia de urbanismo.»

2. Se deroga el apartado 6 del artículo 85 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

3. Se modifica el apartado 8 del artículo 85 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 32.** *Adición de un nuevo artículo, el 86 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se añade un nuevo artículo, el 86 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 33.** *Derogación de los apartados 7 y 8 del artículo 89 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se derogan los apartados 7 y 8 del artículo 89 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 34.** *Modificación del artículo 90 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 90 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 90 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 35.** *Modificación del artículo 91 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 5 del artículo 91 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 36.** *Modificación del artículo 92 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se añade un nuevo apartado, el 4, al artículo 92 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«4. El órgano competente de la Administración de la Generalidad para la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico puede facultar al director o directora general competente en materia de urbanismo para dar conformidad al texto refundido o a la documentación que cumpla las prescripciones señaladas en los acuerdos de aprobación definitiva y para ordenar la publicación del plan a los efectos de su ejecutividad.»

**Artículo 37.** *Modificación del artículo 95 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 5 del artículo 95 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«5. En todos los casos, constituye una revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica o el modelo de ordenación o de clasificación del suelo preestablecidos, así como la alteración del planeamiento general vigente que consiste en la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable y que comporta, por sí misma o conjuntamente con las

modificaciones aprobadas en los tres años anteriores, un incremento superior al 20% de la suma de la superficie del suelo clasificado por el planeamiento general como suelo urbano y del clasificado como suelo urbanizable que ya disponga de las obras de urbanización ejecutadas. La adaptación del planeamiento general municipal a las determinaciones de los planes directores urbanísticos no requiere en ningún caso la revisión del planeamiento general municipal.»

**Artículo 38.** *Modificación del artículo 96 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 96 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

a) En el caso de modificaciones de planes urbanísticos plurimunicipales cuya incidencia territorial quede limitada a un único término municipal, corresponde al ayuntamiento afectado por la modificación acordar su aprobación inicial y su aprobación provisional.

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

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

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

**Artículo 39.** *Modificación del artículo 97 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra a del apartado 2 del artículo 97 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

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

2. Se añaden dos nuevos apartado, el 3 y el 4, al artículo 97 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«3. Las propuestas de modificación de una figura de planeamiento urbanístico requeridas para permitir la instalación de servicios comunes exigidos por la legislación sectorial en edificaciones preexistentes, si implican la desafectación de

suelos reservados a sistemas urbanísticos o la ocupación de espacios privados inedificables, deben justificar:

- a) Las razones técnicas o económicas que hagan inviable cualquier otra solución.
- b) El mantenimiento de los estándares de reserva mínima de terrenos para sistemas urbanísticos establecidos por la legislación o el planeamiento urbanístico y de la funcionalidad del sistema urbanístico afectado, si se da este supuesto.
- c) El mantenimiento de las condiciones adecuadas de ventilación, soleamiento y vistas de las edificaciones vecinas, cuando se reduce la distancia respecto a estas edificaciones.

4. En los casos a que se refiere el apartado 3, los espacios ocupados por los servicios comunes mencionados no computan a efectos del volumen edificable de la parcela ni de las distancias mínimas de las edificaciones o los de límites de la parcela, a otras edificaciones o en la vía pública.»

**Artículo 40.** *Modificación del artículo 99 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 99 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

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

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

estar explicitados convenientemente en la solicitud de informe y han de fundamentarse en razones de interés público debidamente enumeradas y objetivadas.

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

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

**Artículo 41.** *Modificación del artículo 101 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se añade un nuevo apartado, el 3, al artículo 101 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

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

**Artículo 42.** *Modificación del artículo 103 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 103 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 103.** *Publicidad del planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico son públicos.

Todas las personas pueden consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y obtener copias en el ayuntamiento correspondiente o en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña.

2. El Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña garantiza la publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor mediante la consulta pública presencial y telemática de los instrumentos depositados en el mismo.

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

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

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

**Artículo 43.** *Modificación del artículo 106 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 106 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

2. Se deroga el apartado 4 del artículo 106 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 44.** *Modificación del artículo 108 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 108 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

**Artículo 45.** *Modificación del artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

2. Si la administración que corresponda no inicia el expediente de expropiación en el plazo de dos años posteriores a la advertencia formulada de conformidad con el apartado 1, los titulares de los bienes pueden presentar la hoja de aprecio correspondiente, momento en que el expediente de expropiación se inicia por ministerio de la ley y al cual se entiende referida su valoración. Si transcurren tres meses sin que la administración acepte la valoración, los titulares de los bienes se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio, cuya resolución agota la vía administrativa. Una vez determinado el justiprecio debe pagarse la cantidad que resulte en el plazo máximo de seis meses. Esta cantidad devenga intereses por demora a favor de la persona expropiada desde el momento en que haya transcurrido el plazo mencionado y hasta que se haya pagado.

3. Las determinaciones del presente artículo se aplican también en el caso de terrenos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores de planeamiento urbanístico en que el sistema de actuación sea el de expropiación.

4. Lo establecido por los apartados 1, 2 y 3 no se aplica a:

a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado.

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

c) Los terrenos sobre los que se ha obtenido la autorización para el uso o la obra provisionales, de acuerdo con el artículo 53.

d) Los terrenos donde haya construcciones o instalaciones en uso o susceptibles de ser utilizadas, ya sea para uso propio o para obtener un rendimiento económico.

e) Los terrenos reservados para sistemas generales que han de ser ejecutados mediante el correspondiente proyecto sectorial.

5. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda, para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio establecidos en los apartados 1 y 2 queda suspendido si los órganos competentes para la aprobación inicial de una figura de planeamiento urbanístico adoptan el acuerdo pertinente de conformidad con los artículos 73 y 74. En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también conlleva la de los procedimientos de aprecio instados ante el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con la condición segunda del apartado 2. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudan si transcurre el plazo de suspensión acordado sin que se haya producido la publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada. Si la publicación se realiza antes de que el Jurado de Expropiación de Cataluña fije el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determina su expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente debe manifestar estas circunstancias y ordenar el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.»

**Artículo 46.** *Modificación del artículo 116 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 116 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. La ejecución de los sistemas urbanísticos previstos en el plan de ordenación urbanística municipal puede llevarse a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan estén suficientemente detalladas; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan especial urbanístico de desarrollo. En el caso de sistemas urbanísticos establecidos mediante un plan especial urbanístico autónomo, este instrumento es suficiente para proceder a la ejecución urbanística.»

**Artículo 47.** *Modificación del artículo 118 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 118 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los polígonos de actuación urbanística son los ámbitos territoriales mínimos para llevar a cabo la gestión urbanística integrada. Los sectores de planeamiento urbanístico derivado pueden constituir un único polígono de actuación urbanística o bien subdividirse en dos o más polígonos. Los sectores de planeamiento urbanístico derivado y los polígonos de actuación urbanística pueden ser físicamente discontinuos. Pueden concretarse por reglamento los supuestos de discontinuidad.»

**Artículo 48.** *Modificación del artículo 119 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la letra e del apartado 2 del artículo 119 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Una vez aprobado definitivamente o acreditado el acto presunto, según lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, la administración debe ordenar su publicación y notificación reglamentarias y, si procede, la correspondiente formalización.»

**Artículo 49.** *Modificación del artículo 123 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 123 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con una vigencia que establezca el documento público de constitución, que puede llegar a ser de tres años, con la finalidad de formular la documentación e instar a efectuar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar su constitución definitiva.»

**Artículo 50.** *Modificación del artículo 128 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se añade un nuevo apartado, el 3, al artículo 128 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«3. Las certificaciones del acuerdo de aprobación a que se refieren los apartados 1 y 2 deben incluir la especificación de que la aprobación definitiva ha sido notificada a todas las personas titulares interesadas. En el supuesto de que haya que satisfacer indemnizaciones por la extinción de derechos de propiedad sobre las fincas aportadas a personas que, por la escasa cuantía de sus derechos, no resulten adjudicatarias de fincas, la certificación debe acompañarse con la acreditación del pago o de la consignación de estas indemnizaciones.»

**Artículo 51.** *Modificación del artículo 157 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra a del apartado 2 del artículo 157 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«a) Cada área residencial estratégica tiene que constituir ya sea un sector de suelo urbanizable delimitado, cuya clasificación se establece por medio del plan director urbanístico que efectúa la delimitación, en el caso de que no tenga esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente, ya sea un sector de planeamiento derivado en suelo urbano no consolidado establecido por el planeamiento general municipal vigente. La transformación urbanística del sector se lleva a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del plan director urbanístico, tramitado de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 76.1 y 83, el cual establece la ordenación detallada del sector con el grado de precisión propio de un plan urbanístico derivado y puede concretar el trazado y las características de las obras de urbanización con el contenido propio de los proyectos de urbanización.»

2. Se modifica el apartado 4 del artículo 157 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Corresponden a la administración actuante de las áreas residenciales estratégicas los derechos y las facultades que establece el artículo 23, incluida la aprobación de los proyectos de urbanización y los proyectos de urbanización complementarios. En este último caso no es preceptivo el trámite de información pública, salvo que sea necesario modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas si está incorporado en el planeamiento. Si es así, el proyecto de urbanización complementario es tramitado por la administración actuante siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 119.2. Si las áreas

residenciales estratégicas se desarrollan por el sistema de reparcelación en alguna de las modalidades de compensación, corresponde a la administración actuante la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el artículo 186, la cual obliga a acordar el cambio de sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema.»

**Artículo 52.** *Adición de un nuevo artículo, el 157 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se añade un nuevo artículo, el 157 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

**«Artículo 157 bis.** *Sectores de interés supramunicipal.*

1. Los sectores de interés supramunicipal son actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares que promueve la Administración de la Generalidad mediante la elaboración de planes directores urbanísticos cuya aprobación definitiva permite llevar a cabo directamente la transformación urbanística del suelo.

2. Los sectores de interés supramunicipal han de situarse en los ámbitos de interés territorial definidos por el planeamiento territorial, en coherencia con sus normas, y deben poder garantizar una buena accesibilidad a la red de comunicaciones. En caso de que la actuación de interés territorial no esté prevista en el planeamiento territorial, es requisito previo para la formulación y la aprobación del plan director urbanístico correspondiente el acuerdo de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo que reconozca el interés territorial de la actuación.

3. Corresponden a la administración actuante de los sectores de interés supramunicipal los derechos y las facultades que establece el artículo 23 y los que, para las áreas residenciales estratégicas, establece el artículo 157.4.»

**Artículo 53.** *Modificación del artículo 160 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica el apartado 5 del artículo 160 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«5. El patrimonio de suelo y de vivienda de los entes públicos se destina a las siguientes finalidades:

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

b) Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.

c) Intervenir en el mercado inmobiliario para abaratar el precio del suelo urbanizado y facilitar la adquisición de sistemas urbanísticos.

d) Formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.»

2. Se añade un nuevo apartado, el 5 bis, al artículo 160 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«5 bis. Para llevar a cabo actuaciones vinculadas a las finalidades a que se refiere el apartado 5, se pueden entregar los bienes inmuebles que integran los patrimonios públicos de suelo y de vivienda como contraprestación en concepto de pago, para retribuir a los contratistas de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratos del sector público. Pueden especificarse por reglamento las actuaciones mencionadas y los términos en que es posible retribuir a los contratistas con bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.»

**Artículo 54.** *Modificación del artículo 163 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 163 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda.»

**Artículo 55.** *Modificación del artículo 164 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 164 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación y la gestión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda forman parte de este patrimonio y deben consignarse en un depósito específico. Estos ingresos han de destinarse a conservar, administrar y ampliar dicho patrimonio para lograr cualquiera de las finalidades que determina el artículo 160.5.»

**Artículo 56.** *Modificación de la rúbrica de la sección tercera del capítulo III del título quinto del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la rúbrica de la sección tercera del capítulo III del título quinto del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«Sección tercera. Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda y constitución del derecho de superficie.»

**Artículo 57.** *Modificación del artículo 165 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 165 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 165.** *Normativa de aplicación a la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

La transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda para la consecución de sus finalidades ha de ajustarse, con carácter general, a los requisitos que establece la legislación aplicable sobre patrimonio de las administraciones públicas y, con carácter especial, a los requisitos que establece específicamente la presente ley.»

**Artículo 58.** *Modificación del artículo 166 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 166 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 166.** *Normas generales para la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. La transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, como norma general, se efectúa con carácter oneroso, por precio igual o superior al que resulta de su valoración, excepto en los supuestos regulados por el artículo 167 y la legislación aplicable en materia de vivienda, que puede ser por cesión gratuita o enajenación onerosa por precio inferior al de su valoración.

2. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el correspondiente patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente o enajenar con carácter oneroso los bienes que están integrados en el mismo mediante un concurso público, salvo los supuestos regulados por esta sección y por la legislación aplicable en materia de vivienda, en los que se puede hacer por adjudicación directa.»

**Artículo 59.** *Modificación del artículo 167 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 167 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 167. Cesión gratuita y enajenación onerosa por un precio inferior.**

1. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente los bienes que están integrados en el mismo, o enajenarlos por un precio inferior al de su valoración, a favor de otras administraciones o entidades públicas, o de entidades privadas sin ánimo de lucro, para atender necesidades de vivienda de carácter social o de equipamiento comunitario, para generar actividad económica en áreas deprimidas o para formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

2. El órgano competente para acordar la cesión gratuita de los bienes, o la enajenación por un precio inferior al de su valoración, debe concretar en la correspondiente resolución el destino que la justifica, al cual queda vinculado el bien cedido o enajenado, y el plazo para hacerla efectiva. Si el adquirente incumple este plazo o, posteriormente, no destina el bien a la finalidad o el uso vinculados, o no se cumplen las cargas o condiciones impuestas, queda resuelta la cesión o la enajenación y el bien revierte a la administración o la entidad transmisora.»

Téngase en cuenta que este artículo se declara que no es inconstitucional, siempre que se interprete en los términos establecidos en el fundamento jurídico 4 por Sentencia del TC 17/2016, de 4 de febrero. [Ref. BOE-A-2016-2334](#)

**Artículo 60. Modificación del artículo 168 del texto refundido de la Ley de urbanismo.**

Se modifica el artículo 168 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 168. Adjudicación directa.**

1. La cesión gratuita y la enajenación onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda pueden adjudicarse directamente a favor de otra administración pública o de una entidad urbanística especial que gestione el correspondiente patrimonio público de suelo y de vivienda.

2. La enajenación onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda puede adjudicarse también directamente:

a) A los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas urbanísticos públicos o de bienes que se deseen incorporar al patrimonio público de suelo y de vivienda, para obtenerlos mediante permuta.

b) A favor de cualquier persona, si después de haber efectuado una licitación pública, esta queda desierta o bien resulta fallida por el incumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios, siempre que no haya transcurrido más de un año desde la licitación y que los adquirentes asuman las mismas obligaciones.»

**Artículo 61. Modificación del artículo 169 del texto refundido de la Ley de urbanismo.**

Se modifica el artículo 169 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 169. Enajenación onerosa de terrenos del Instituto Catalán del Suelo.**

La enajenación onerosa de terrenos que sean propiedad del Instituto Catalán del Suelo puede adjudicarse directamente en los supuestos establecidos por el artículo 168 y la legislación en materia de vivienda y, en el resto de supuestos, se puede hacer directamente con el anuncio previo de la enajenación en dos de los diarios de mayor difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del ayuntamiento del municipio al que pertenezcan para promover la concurrencia de ofertas.»

**Artículo 62.** *Modificación del artículo 170 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 170 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 170.** *Condiciones resolutorias a las que deben sujetarse las transmisiones de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. El documento público en que conste la transmisión de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda debe establecer el destino final de los bienes transmitidos, el plazo para hacerla efectiva y las demás limitaciones y condiciones que la administración o entidad transmitente considere convenientes.

2. La persona adquirente, mediante el documento público de transmisión, debe obligarse a destinar los bienes transmitidos a la finalidad establecida en los plazos fijados, y a no transmitir los bienes adquiridos a terceras personas por actos ínter vivos mientras no los destine a esta finalidad, salvo que la administración o entidad transmitente lo autorice. El cumplimiento de estas obligaciones debe garantizarse mediante una condición resolutoria expresa del contrato de transmisión. Si la persona adquirente incumple los plazos fijados para destinar los bienes a la finalidad establecida, la administración o entidad transmitente puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de transmisión, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, la administración o entidad transmitente establezca en el documento público de transmisión. Sin embargo, la administración o entidad transmitente puede prorrogar los plazos fijados para cumplir dicha obligación. El documento público de transmisión también debe establecer como condición resolutoria expresa el hecho de que, en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos, se apruebe una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento del valor de los terrenos. Esta modificación solo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 97.2.a.

3. Las condiciones a que se refieren los apartados 1 y 2 han de hacerse constar en la inscripción de la transmisión que se formalice en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación registral de aplicación y con los efectos que la misma establece.»

**Artículo 63.** *Modificación del artículo 171 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 171 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«4. En caso de que los terrenos a que hace referencia el apartado 1 integren el patrimonio público de suelo y de vivienda, la constitución onerosa o gratuita del derecho de superficie ha de ajustarse a lo establecido por los artículos 165 a 170.»

**Artículo 64.** *Modificación del artículo 187 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra e del apartado 2 del artículo 187 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«e) El cambio de uso de los edificios e instalaciones.»

2. Se modifica el apartado 3 del artículo 187 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Las licencias se otorgan sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.»

3. Se modifica el apartado 4 del artículo 187 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«4. No están sujetas la licencia urbanística:

- a) Las obras de urbanización que constan en los planes y proyectos debidamente aprobados.
- b) Las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
- c) Las obras que han de llevarse a cabo en cumplimiento de una orden de ejecución o de restauración en los supuestos que la legislación de régimen local o la legislación urbanística eximen de licencia previa.
- d) Las obras y actuaciones que las ordenanzas municipales, en los términos establecidos por la legislación de régimen local y en función de la entidad de las obras o las actuaciones a realizar, o la legislación urbanística sujetan al régimen de comunicación previa al ayuntamiento.»

4. Se añade un nuevo apartado, el 5, al artículo 187 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«5. Queda sujeto al régimen de comunicación previa al ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento que establece la legislación de régimen local, la primera utilización y ocupación de los edificios y construcciones. La comunicación ha de acompañarse de la certificación del facultativo director que acredite la fecha de finalización de las obras y de que estas se han efectuado de acuerdo con el proyecto aprobado o con las modificaciones posteriores y las condiciones impuestas, y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.»

**Artículo 65.** *Modificación del artículo 200 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 200 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. El municipio ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a las vulneraciones cometidas en su territorio. El departamento competente en materia de urbanismo también ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística con respecto a presuntas infracciones graves y muy graves. Debe establecerse por reglamento el sistema para coordinar el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística entre las administraciones competentes. Con carácter general, este sistema debe fundamentarse en el ejercicio preferente de esta potestad por el ayuntamiento, sin perjuicio de regular supuestos especiales en que no sea así con relación a vulneraciones de la legalidad urbanística cometidas en suelo no urbanizable y en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales.»

**Artículo 66.** *Derogación del apartado 2 del artículo 202 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se deroga el apartado 2 del artículo 202 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 67.** *Modificación del artículo 205 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 205 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 205.** *Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.*

1. La administración que corresponda ha de incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de edificación o de uso del suelo y del subsuelo que se efectúan sin el título administrativo que habilita para llevarlos a cabo o sin la comunicación previa requerida, o los que no se ajusten al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada.

2. Si los actos a que se refiere el apartado 1 están en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión provisional, junto con el acuerdo de

incoación del procedimiento. La orden de suspensión ha de comunicarse a las personas afectadas para que la cumplan inmediatamente y para que, en el plazo de quince días, puedan formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. El órgano competente debe ratificar o revocar la orden de suspensión en el plazo de quince días posteriores a la finalización del trámite de audiencia; en caso contrario, la orden queda automáticamente sin efecto, sin perjuicio de que posteriormente pueda dictarse una nueva orden de suspensión provisional.

3. Si los actos a que se refiere el apartado 1 ya se han ejecutado o se ha ratificado la orden de suspensión, el órgano competente debe requerir a la persona interesada que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo que la habilite para llevarlos a cabo, o efectúe la comunicación requerida o, en su caso, ajuste las obras o las actuaciones al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada, salvo que estos actos sean manifiestamente ilegalizables.»

**Artículo 68.** *Modificación del artículo 206 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 206 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 206.** *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Una vez transcurrido el plazo de dos meses establecido por el artículo 205 sin que se haya solicitado el título administrativo habilitante correspondiente o sin que se hayan ajustado las obras o las actuaciones a su contenido, el órgano competente, mediante la resolución del procedimiento de restauración, debe acordar el derribo de las obras, a cargo de la persona interesada, y debe impedir definitivamente los usos a que podían dar lugar. Debe proceder del mismo modo si las obras o las actuaciones son manifiestamente ilegales o si el título administrativo habilitante se deniega porque su otorgamiento sería contrario a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el apartado 1, la persona interesada no ejecuta las medidas de restauración acordadas en el plazo de un mes, el órgano competente puede ordenar su ejecución forzosa.

3. En los supuestos de ejecución subsidiaria de las medidas de restauración acordadas, la orden de restauración que se dicte habilita para ejecutar las obras de que se trate, y en ningún caso es exigible solicitar licencia urbanística. A tal fin, la autoridad que ejecute subsidiariamente la orden dictada debe elaborar y aprobar el proyecto técnico que permita la ejecución material de las obras a cargo de la persona obligada.»

**Artículo 69.** *Modificación del artículo 207 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 207 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 207.** *Prescripción de la acción de restauración y de la orden de restauración.*

1. La acción de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado prescribe a los seis años de haberse producido la vulneración de la legalidad urbanística o, en su caso, la finalización de las actuaciones ilícitas o el cese de la actividad ilícita. Si estas actuaciones tienen el amparo de un título administrativo ilícito, la acción de restauración prescribe a los seis años de haberse producido la correspondiente declaración de nulidad o anulabilidad, ya sea en vía administrativa ya sea por sentencia judicial firme.

2. Las órdenes de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios prescriben a los seis años.

3. No obstante lo dispuesto por los apartados 1 y 2, la acción de restauración y la orden dictada de restauración no prescriben nunca con relación a las vulneraciones de la legalidad urbanística que se producen en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a.»

**Artículo 70.** *Modificación del artículo 209 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 209 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 209.** *Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en la primera ocupación de los edificios y las construcciones.*

1. La suspensión de efectos de licencias otorgadas y la incoación de expedientes de revisión administrativa impide la primera ocupación de los edificios y construcciones.

2. El otorgamiento de cédulas de habitabilidad por razón de la primera ocupación de las viviendas y el suministro de servicios para el equipamiento de los edificios deben ajustarse a lo establecido por la legislación en materia de vivienda.»

**Artículo 71.** *Modificación del artículo 210 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 210 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 210.** *Actos nulos.*

Las licencias, las órdenes de ejecución y demás actos administrativos de naturaleza urbanística que se adopten con relación a los terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, que infringen las determinaciones de esta ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas urbanísticas municipales son nulos de pleno derecho.»

**Artículo 72.** *Derogación del apartado 3 del artículo 212 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se deroga el apartado 3 del artículo 212 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 73.** *Modificación del artículo 213 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 213 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 213.** *Infracciones urbanísticas muy graves.*

Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de uso del suelo y el subsuelo y de edificación contrarios al ordenamiento jurídico urbanístico que se lleven a cabo en terrenos que el planeamiento urbanístico clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, o en terrenos situados en cualquier clase de suelo que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales o bien para sistemas urbanísticos locales de espacios libres, sistema viario o de equipamientos comunitarios deportivos públicos.

b) La tala o derribo de árboles que suponga la desaparición de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico.

c) La vulneración, en más de un 30%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos establecidos por el planeamiento urbanístico relativos a densidad de viviendas, número de establecimientos, techo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las fincas o parcelas.

d) La división o segregación de terrenos en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, en contra de las determinaciones de la presente ley.

e) La vulneración del régimen de usos y obras de los bienes que el planeamiento urbanístico incluye en los catálogos de bienes protegidos.»

**Artículo 74.** *Modificación del artículo 214 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 214 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 214.** *Infracciones urbanísticas graves*

Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los actos tipificados por el artículo 213.a que se realicen en suelo no urbanizable distinto del que el planeamiento urbanístico clasifica o debe clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a, o en suelo urbanizable no delimitado, o en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos locales distintos de los de espacios libres, viario o de equipamientos comunitarios deportivos públicos.

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

c) La vulneración, en más de un 10% y hasta un 30%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos a que se refiere el artículo 213.c.

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

e) La tala o derribo de árboles integrantes de espacios boscosos o arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico que no suponga la desaparición de dichos espacios o arboledas.

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

g) Los supuestos tipificados por el artículo 218.1.»

**Artículo 75.** *Modificación del artículo 215 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 215 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 215.** *Infracciones urbanísticas leves.*

Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento, en suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre régimen de indivisibilidad de fincas y sobre edificación.

b) La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable sin planeamiento parcial definitivamente aprobado, en los siguientes supuestos:

Primero. En materia de uso del suelo y del subsuelo, si la actuación no comporta hacer edificaciones ni instalaciones fijas.

Segundo. En materia de edificación, si la actuación consiste en la construcción de elementos auxiliares o complementarios de un uso o una edificación preexistentes legalmente implantados.

c) La vulneración, hasta un 10%, en suelo urbano o urbanizable delimitado, de los parámetros imperativos a que se refiere el artículo 213.c.

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

e) Los actos a que se refieren los artículos 213 y 214 que sean legalizables y se ajusten a lo establecido por el artículo 216.

f) Los actos de propaganda de urbanizaciones, por medio de anuncios, carteles, vallas publicitarias, folletos o cartas, por medios informáticos o por cualquier otro sistema de divulgación o difusión que no expresen los datos referentes a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o que incluyan indicaciones susceptibles de inducir a error a los consumidores.

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

h) Los actos de parcelación, urbanización, edificación o uso del suelo conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos que se lleven a cabo sin el título administrativo habilitante pertinente, sin efectuar la comunicación previa en sustitución de la licencia urbanística requerida o sin ajustarse a su contenido.»

**Artículo 76.** *Derogación de los apartados 4 y 5 del artículo 216 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se derogan los apartados 4 y 5 del artículo 216 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 77.** *Modificación del artículo 217 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 217 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

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

Se aplica una reducción del 80% de la cuantía de la sanción pertinente en el caso de los responsables de la comisión de una infracción urbanística que, antes de que la resolución por la que finalice el procedimiento de protección de la legalidad urbanística pertinente sea firme en vía administrativa, restauren voluntariamente la realidad física o jurídica al estado anterior a la alteración, mediante las operaciones materiales y jurídicas pertinentes. En el caso, que la restauración sea solo parcial, se modula la reducción en proporción al grado de restauración alcanzado.»

**Artículo 78.** *Modificación del artículo 219 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 219 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 219.** *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas tipificadas en la presente ley se sancionan con las siguientes multas:

a) Las infracciones urbanísticas leves, con una multa de hasta 3.000 euros.

b) Las infracciones urbanísticas graves, con una multa de hasta 150.000 euros.

c) Las infracciones urbanísticas muy graves, con una multa de hasta 1.500.000 euros.

2. En cualquier caso, las cuantías de las multas fijadas por el apartado 1 han de incrementarse hasta la cuantía del beneficio obtenido por los infractores, si este fuera superior.»

**Artículo 79.** *Modificación del artículo 222 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 222 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 222.** *Órganos competentes para resolver en los procedimientos sancionadores.*

1. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística sea ejercida por la administración municipal, los órganos competentes para resolver en los procedimientos sancionadores son los siguientes:

- a) El alcalde o alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.
- b) El pleno del ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.

2. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística sea ejercida por los órganos del departamento competente en materia de urbanismo, tienen competencia para resolver sobre el procedimiento sancionador:

- a) El director o directora general competente en materia de urbanismo, en el caso de que la multa propuesta sea inferior a 600.000 euros.
- b) El consejero o consejera competente en materia de urbanismo, en el caso de que la multa propuesta sea igual o superior a 600.000 euros.

3. Los órganos competentes para resolver sobre los procedimientos sancionadores también lo son para ordenar en el mismo procedimiento las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado. Si las medidas de restauración se adoptan en procedimientos distintos de los procedimientos sancionadores, los órganos competentes para ordenarlas son el alcalde o alcaldesa, si la administración municipal ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística, y el director o directora general competente en materia de urbanismo, si la Administración de la Generalidad ejerce esta potestad.»

**Artículo 80.** *Modificación del artículo 223 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 223 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 223.** *Vinculación de las multas impuestas a los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

Las administraciones han de destinar al respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda los ingresos obtenidos de las multas que impongan en el ejercicio de la potestad sancionadora que establece la presente ley.»

**Artículo 81.** *Modificación del artículo 227 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el artículo 227 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

**«Artículo 227.** *Prescripción de infracciones y de sanciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los seis años, las graves prescriben a los cuatro años y las leves prescriben a los dos años.

2. El plazo de prescripción fijado por el apartado 1 empieza a contar el día en que se ha cometido la infracción, salvo los casos en que se persista de forma continuada en la conducta constitutiva de infracción o en los casos en que el hecho único constitutivo de infracción se prolongue en el tiempo. En estos casos el plazo de prescripción se computa a partir de la finalización o el cese de la actividad ilícita.

3. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas prescriben a los tres años si son muy graves, a los dos años si son graves y al año si son leves.

4. No obstante lo dispuesto por los apartados 1, 2 y 3, las infracciones urbanísticas cometidas en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a no prescriben, como tampoco prescriben las sanciones impuestas por las infracciones urbanísticas cometidas en los terrenos así calificados o clasificados.

5. En los supuestos regulados por el artículo 216.1, los plazos de prescripción de la infracción y las reglas de competencia de aplicación son los correspondientes a la gravedad de la infracción originaria.»

**Artículo 82.** *Modificación de la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 4 de la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«4. En las actuaciones de dotación a que se refiere el apartado 3, los propietarios han de ceder el porcentaje del incremento del aprovechamiento urbanístico que corresponda de acuerdo con el artículo 43.1. El cumplimiento de los deberes de los propietarios se hace efectivo mediante el sistema y la modalidad de actuación que se establezcan para la ejecución del polígono de actuación urbanística que a tal efecto debe delimitarse, el cual puede referirse a una única finca. En caso de que el planeamiento determine que, por el hecho de concurrir las circunstancias indicadas por los artículos 43.3 y 100.4.c, respectivamente, el cumplimiento del deber de cesión del porcentaje correspondiente del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación y el cumplimiento del deber de cesión de las reservas de suelo para zonas verdes y equipamientos que establece el artículo 100.4 pueden sustituirse por su equivalente dinerario, debe incluir el cálculo del valor total de las cargas imputables a la actuación y los propietarios pueden cumplir el deber de pago sustitutorio de las cesiones, sin necesidad de aplicar ningún sistema ni modalidad de actuación, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite la mayor edificabilidad o densidad o el establecimiento del nuevo uso atribuido por la ordenación y como condición previa a la concesión de la licencia.»

**Artículo 83.** *Modificación de la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«2. En el caso de terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública que no estén comprendidos en ningún ámbito de actuación urbanística, se considera como ámbito espacial homogéneo cada una de las zonas de asignación de usos pormenorizados, públicos y privados, que el plan de ordenación urbanística municipal delimita en suelo urbano.»

**Artículo 84.** *Derogación de la disposición adicional sexta del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se deroga la disposición adicional sexta del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 85.** *Modificación de la disposición adicional octava del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la disposición adicional octava del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«Octava. Municipios sin plan de ordenación urbanística municipal.

Los municipios que se rigen por unas normas de planeamiento urbanístico dictadas por el departamento competente en materia de urbanismo para suplir transitoriamente la ausencia de planeamiento urbanístico general municipal tienen el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de estas normas para elaborar y tramitar un plan de ordenación urbanística municipal. En caso de que en ese plazo el municipio no haya aprobado provisionalmente el plan de ordenación urbanística municipal, corresponde al departamento competente en materia de urbanismo completar la tramitación para otorgar vigencia indefinida a dichas normas.»

**Artículo 86.** *Modificación de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. Se modifica la letra a del apartado 3 de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«a) En los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca, a los sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que prevean usos residenciales de nueva implantación y a los sectores de suelo urbanizable con uso residencial, salvo que tengan un planeamiento derivado aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, la sostenibilidad territorial y la autonomía local. El órgano de la Generalidad competente en la materia puede autorizar excepcionalmente la disminución de las reservas de suelo en los sectores para los cuales se establece una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología de edificación incompatible con la construcción de viviendas protegidas.»

**Artículo 87.** *Modificación de la disposición transitoria octava del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se deroga el apartado 4 de la disposición transitoria octava del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 88.** *Modificación de la disposición transitoria decimocuarta del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la disposición transitoria decimocuarta del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«Decimocuarta. Solicitudes de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales.

Los expedientes de solicitud de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales se tramitan y se aprueban de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación en el momento en que tuvieron entrada en el ayuntamiento, pero no se puede denegar su aprobación de acuerdo con esta normativa si los usos y las obras de que se trata son conformes a la normativa urbanística vigente en el momento de resolver los procedimientos instados. Los deberes de los propietarios a que se refiere el artículo 47.7 son de aplicación a todas las solicitudes de autorización.»

**Artículo 89.** *Modificación de la disposición transitoria decimoquinta del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la disposición transitoria decimoquinta del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«Decimoquinta. Autorización de la rehabilitación o la reconstrucción de masías, casas u otras edificaciones situadas en suelo no urbanizable en ausencia de catálogo, y ampliación de edificaciones y actividades en suelo no urbanizable.

1. A efectos de lo establecido por los artículos 47.3 y 50.2, mientras el planeamiento general o un plan especial de iniciativa pública no contenga la catalogación de las construcciones situadas en suelo no urbanizable del término municipal, para regular su reconstrucción o la rehabilitación, pueden autorizarse estas actuaciones mediante el procedimiento establecido por el artículo 48, de cara a destinarlas a alguno de los usos admitidos, incluido el hotelero. La documentación, en este caso, debe incluir una justificación específica de las razones arquitectónicas, históricas, paisajísticas o sociales que determinan la preservación y la recuperación de la edificación o, en su caso, del impacto ambiental o de la necesidad de integración en el paisaje.

2. Las edificaciones y actividades existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que no se ajusten al régimen de uso del suelo no urbanizable que establece la presente ley, pueden ampliarse siempre y cuando el planeamiento urbanístico vigente, aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, lo prevea expresamente. La ampliación se autoriza de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 50.

3. Las edificaciones o instalaciones industriales existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación urbanística anterior a la Ley 2/2002, mientras no cesen la actividad para la que fueron autorizadas, pueden ser objeto de las obras de conservación, de adecuación y de mejora que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad. También pueden ser objeto de obras de ampliación si son necesarias para la continuidad de la actividad o para adecuarla a la normativa aplicable en materia de prevención y control ambiental de las actividades, siempre que se justifique suficientemente el interés social de la actividad en términos económicos y de puestos de trabajo. Las obras de ampliación se autorizan con la tramitación previa de un plan especial urbanístico. La autorización requiere que los propietarios acepten, al cesar su uso, desmontar o derribar, sin derecho a percibir indemnización alguna, todas las instalaciones o edificaciones existentes, salvo que, previa tramitación de un plan especial urbanístico, se destinen a usos conformes con el régimen jurídico del suelo no urbanizable. La eficacia de la autorización queda sujeta a las mismas condiciones que para los usos y las obras provisionales establece el artículo 54.3 y 4.»

**Artículo 90.** *Modificación de la disposición transitoria decimoctava del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la disposición transitoria decimoctava del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«Decimoctava. Disposiciones de aplicación hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo.

Hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, a esta ley:

a) Se aplican las disposiciones reglamentarias vigentes en todo aquello que no se oponga, no la contradiga ni resulte incompatible.

b) La integración del proceso de evaluación ambiental en los procedimientos de elaboración y aprobación de los planes urbanísticos sigue rigiéndose por el artículo 115 del Reglamento, teniendo en cuenta, con efectos exclusivamente supletorios, el cumplimiento de los siguientes aspectos:

Primero. El avance de los planes urbanísticos sujetos a evaluación ambiental ha de remitirse al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente.

Segundo. El órgano ambiental debe realizar las consultas sobre el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y la notificación al promotor del documento de referencia, en el plazo de dos meses.

Tercero. La dirección general competente en materia de urbanismo, en caso de planes tramitados por parte de los entes locales, debe entregar al órgano ambiental, en el plazo de un mes a contar desde la recepción del avance del plan, un informe urbanístico y territorial que incluya la valoración de la adecuación del avance del plan a la legislación urbanística vigente, a las directrices del planeamiento territorial y a los criterios de desarrollo urbanístico sostenible. Dicho informe ha de ser incorporado como anexo al documento de referencia.

Cuarto. Previamente a la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, ha de entregarse al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente la propuesta de memoria ambiental, junto con una copia de la propuesta de plan que se prevé someter a la aprobación provisional o definitiva.

Quinto. En el plazo de tres meses a contar desde la recepción de la propuesta de memoria ambiental, el departamento o departamentos competentes en materia de medio ambiente y de urbanismo deben remitir la resolución del órgano ambiental sobre la memoria ambiental y, en el caso de planes tramitados por los entes locales, un informe urbanístico y territorial sobre los aspectos del plan relativos a cuestiones de legalidad y a cuestiones de oportunidad de interés supramunicipal, para que puedan ser considerados en el acuerdo de aprobación subsiguiente. En los casos de planes especiales urbanísticos, de planes de mejora urbana y de planes parciales urbanísticos a que se refiere el artículo 81.1, este informe cumple las funciones que establece el artículo 87.1 y tiene sus mismos efectos.»

**Artículo 91.** *Modificación de la disposición final quinta del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica la disposición final quinta del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«Quinta. Autorización para regular la incorporación de las nuevas tecnologías y para dictar otras disposiciones reglamentarias para facilitar la aprobación y la divulgación de los instrumentos urbanísticos.

1. Corresponde al Gobierno regular por decreto las siguientes materias:

a) La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas e informáticas, entre otras, a la tramitación de los instrumentos urbanísticos.

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

2. Por orden del consejero o consejera competente en materia de urbanismo pueden dictarse disposiciones reglamentarias en relación con:

a) La homologación de la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento y de ejecución urbanísticos.

b) Los requerimientos técnicos a que ha de sujetarse la presentación al departamento competente en materia de urbanismo de la documentación de los instrumentos urbanísticos para mantener el sistema de información urbanística integrada de Cataluña y para facilitar su divulgación telemática.

c) Los criterios que deben cumplir los instrumentos urbanísticos para concretar las determinaciones y para precisar y unificar la aplicación de conceptos normativos.

d) Los criterios a seguir en la tramitación y la aprobación de instrumentos urbanísticos y en la autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y de usos y obras provisionales.

e) Los criterios interpretativos de aplicación de la legislación urbanística.»

**Disposición adicional primera.** *Modificación de la Ley 31/2010.*

1. Se modifica la letra b del apartado 1 del artículo 32 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, que queda redactada de la siguiente forma:

«b) Los planes especiales urbanísticos de desarrollo de los sistemas urbanísticos de interés metropolitano previstos en el Plan director urbanístico metropolitano o el Plan de ordenación urbanística metropolitano que deben ser ejecutados por el Área Metropolitana de Barcelona.»

2. Se deroga la letra c del apartado 1 del artículo 32 de la Ley 31/2010.

3. Se sustituyen las remisiones que los artículos 30.1.e, 31.a y 33.b de la Ley 31/2010 hacen al artículo 67.1.e del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, por la referencia al artículo 68 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto legislativo 1/2010.

**Disposición adicional segunda.** *Supresión de la Comisión de Coordinación de la Política Territorial.*

1. Se suprime la Comisión de Coordinación de la Política Territorial creada por la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial.

Las funciones que la normativa en materia de política territorial le atribuye pasan a ser ejercidas por la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

2. Todas las referencias contenidas en la Ley 23/1983 y demás normativa vigente a la Comisión de Coordinación de la Política Territorial se entenderán referidas a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

3. Todas las referencias contenidas en el texto refundido de la Ley de urbanismo y la restante normativa vigente a la Comisión de Urbanismo de Cataluña deben entenderse referidas a la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña.

**Disposición adicional tercera.** *Sustitución de referencias y remisiones.*

1. Se sustituyen las referencias que el texto refundido de la Ley de urbanismo efectúa al consejero o consejera «de Política Territorial y Obras Públicas», por referencias al consejero o consejera «competente en materia de urbanismo».

2. Se sustituyen las remisiones que los siguientes artículos del texto refundido de la Ley de urbanismo efectúan a otros artículos, por las que se indican a continuación:

a) En el artículo 46, donde dice «artículo 45.1.a» debe decir «artículo 45.1».

b) En el artículo 108.3, donde dice «artículo 53.5» debe decir «artículo 53.3.f».

c) Las referencias que efectúan los artículos 57.5 y 157.2.c segundo y la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de urbanismo a la disposición adicional quinta quedan derogadas.

**Disposición adicional cuarta.** *Parques eólicos e instalaciones fotovoltaicas.*

Todas las referencias que el Decreto 147/2009, de 22 de septiembre, por el que se regulan los procedimientos administrativos aplicables para la implantación de parques eólicos e instalaciones fotovoltaicas en Cataluña, a los planes especiales urbanísticos del artículo 67.1.e del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, deben entenderse efectuadas, según corresponda, a los planes especiales urbanísticos autónomos o los planes especiales urbanísticos para el desarrollo de los sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios previstos en el planeamiento territorial o urbanístico.

**Disposición adicional quinta.** *Urbanizaciones con déficits urbanísticos.*

Para posibilitar la ejecución por fases de las actuaciones urbanísticas afectadas por el ámbito de aplicación de la Ley 3/2009, de 10 marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, se pueden establecer por reglamento los requisitos que permitan la división de los polígonos de actuación urbanística correspondientes en unidades de gestión urbanística parcial, los mecanismos de compensación entre los

propietarios afectados por los desequilibrios entre las diversas unidades dentro del mismo polígono de actuación urbanística y las garantías necesarias para lograr el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico dentro de cada polígono de actuación urbanística.

**Disposición adicional sexta.** *Ordenación y gestión del litoral en materia de costas.*

**(Derogada)**

**Disposición adicional séptima.** *Plan territorial sectorial agrario.*

El Gobierno, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, ha de iniciar los trabajos para la elaboración del Plan territorial sectorial agrario.

**Disposición adicional octava.** *Procedimiento especial de modificación de los planes directores urbanísticos para dejar sin efecto o reducir la delimitación y la ordenación de determinadas áreas residenciales estratégicas.*

1. Los planes directores urbanísticos de delimitación y de ordenación de áreas residenciales estratégicas aprobados definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la presente ley que manifiesten disfunciones esenciales entre sus determinaciones y las necesidades de suelo actuales y futuras para crear nuevas viviendas pueden modificarse para dejar sin efecto o reducir la delimitación y la ordenación del área residencial estratégica en que se produzcan las disfunciones, mediante el procedimiento y el contenido documental siguientes:

a) El órgano del departamento competente en materia de urbanismo ha de elaborar una memoria justificativa sobre el área residencial estratégica que se pretende dejar sin efecto o reducir, y lo someterá al trámite de audiencia de quince días a municipios afectados.

b) La Comisión de Territorio de Cataluña debe tomar en consideración la memoria justificativa elaborada y el resultado del trámite de audiencia practicado y puede acordar iniciar el procedimiento especial de modificación si los ayuntamientos afectados no manifiestan expresamente su oposición.

c) El procedimiento especial de modificación se someterá al trámite de información pública durante un mes.

d) Corresponde a la Comisión de Territorio de Cataluña aprobar la modificación del plan para dejar sin efecto o reducir el área residencial estratégica de que se trate.

2. La modificación de un plan director urbanístico de delimitación y de ordenación de áreas residenciales estratégicas mediante el procedimiento especial establecido por el apartado 1 supone que la ordenación urbanística aplicable al ámbito territorial afectado es la contenida en el correspondiente plan urbanístico municipal, haya sido adaptado o no al plan director urbanístico modificado. En este sentido, la resolución debe declarar expresamente cuál es el instrumento de planeamiento urbanístico municipal aplicable e indicar el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en que se publicaron el acuerdo de aprobación y las normas urbanísticas correspondientes. Esta resolución es eficaz a partir del día después de haber sido publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Las determinaciones de la presente disposición no impiden en ningún caso que los planes directores urbanísticos de delimitación y de ordenación de áreas residenciales estratégicas aprobados definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la presente ley puedan modificarse para otras finalidades, siguiendo el procedimiento y el contenido documental que, a todos los efectos, establece el texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Disposición transitoria primera.** *Prórroga de las licencias otorgadas de conformidad con la normativa técnica anterior en materia de edificación y vivienda.*

1. Las personas titulares de licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008, otorgadas de conformidad con la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda anterior a la normativa aplicable a la entrada en vigor de esta ley, pueden solicitar la rehabilitación y la prórroga de la vigencia cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Si, después de haber iniciado la ejecución de las obras autorizadas, no pudieron finalizarlas en los plazos fijados por causa de la coyuntura de crisis económica en el sector de la construcción.

b) Si se ha iniciado la estructura del edificio y la adaptación de las obras ejecutadas a las exigencias derivadas de la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda aplicable a la entrada en vigor de esta ley resulta inviable económicamente.

c) Si las obras autorizadas son conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de solicitar la rehabilitación y la prórroga en todos los aspectos no relacionados con las exigencias especificadas por la letra b).

2. Las personas titulares de licencias a que hace referencia el apartado 1 disponen de un plazo de un año a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, para solicitar la rehabilitación y la prórroga. Transcurrido este plazo sin haber presentado la solicitud, o transcurrido el plazo de prórroga de la licencia rehabilitada sin haber finalizado las obras de edificación autorizadas, las personas mencionadas quedan obligadas a derribar el edificio inacabado, para lo cual disponen de un plazo máximo de un año desde que finalice el plazo correspondiente con la advertencia de que, si no lo hacen, se puede ejecutar forzosamente por la administración que otorgó la licencia por los medios regulados a la legislación urbanística con relación a las órdenes de restauración de la realidad física alterada y el orden urbanístico vulnerado. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de la posibilidad de obtener nueva licencia sobre un proyecto rectificado que incorpore los ajustes necesarios para que sean autorizables las obras de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

3. El plazo máximo de prórroga de las licencias de obras a las cuales hace referencia el apartado 1 es el 31 de diciembre de 2022.

**Disposición transitoria segunda.** *Régimen transitorio en materia de reservas de suelo para viviendas de protección pública.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal vigentes que, de acuerdo con el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo en la redacción dada por la presente ley, están exentos de la obligación de hacer reservas mínimas para viviendas de protección oficial, pueden acogerse, mediante la modificación de planeamiento correspondiente, a dicha exención y replantear, si lo consideran necesario, la definición de los objetivos del plan en esta materia para los ámbitos de actuación que no tengan aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de reparcelación.

2. Las exenciones que en materia de reservas mínimas para vivienda de protección oficial establecido en el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo en la redacción dada por la presente ley, se aplican también a los planes de ordenación urbanística municipal en trámite, en su caso.

**Disposición transitoria tercera.** *Otros regímenes transitorios de aplicación.*

1. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general aprobadas inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley que comporten un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad del uso industrial, o la transformación los usos establecidos antes, continúan rigiéndose por la normativa anterior en cuanto al establecimiento del porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento que establece el artículo 99 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. El porcentaje de cesión de suelo con aprovechamiento del 15% que establece el artículo 45.1 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley y, en consecuencia, el porcentaje de aprovechamiento urbanístico del artículo 40.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley, son de aplicación a los suelos urbanizables que alcancen esta clasificación mediante los instrumentos de planeamiento urbanístico general o sus revisiones o modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general aprobados definitivamente de conformidad con la normativa anterior que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley y que supongan un incremento del techo edificable de sectores de suelo urbanizable

deben establecer el porcentaje de cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico, aparte de la cesión ordinaria que correspondía al sector.

3. Las determinaciones sobre expedientes de expropiación por ministerio de la ley del artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley, se aplican los expedientes que, cuando esta entre en vigor, las personas interesadas aún no hayan presentado la hoja de aprecio que corresponda ante la administración pertinente.

**Disposición derogatoria.**

Se derogan las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

a) La disposición final segunda, relativa al plazo para la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo, del Decreto legislativo 1/2010.

b) La disposición adicional quinta de la Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas.

c) La disposición adicional quinta de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

d) Los artículos 90 y 91 del Decreto 179/1995, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.

e) Los artículos 58.a, 151, 224.2.a in fine y 3, 225.2 y 276.4 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.

f) Todas las demás disposiciones que se opongan a lo que establece la presente ley.

**Disposición final primera.** *Adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

Corresponde al Gobierno, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, adaptar el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo reglamentario de las disposiciones en materia de ordenación y gestión del litoral.*

**(Derogada)**

**Disposición final tercera.** *Suspensión de eficacia temporal del artículo 114.*

El cómputo de los plazos para advertir a la administración competente, para presentar la correspondiente hoja de aprecio y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el justiprecio, establecidos por el artículo 114.1 y 2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, queda suspendido hasta el 31 de diciembre de 2015.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

1. La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. La obligación de proporcionar el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña en la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 103.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción de la presente ley, entra en vigor el 30 de junio de 2012.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 22 de febrero de 2012.–El Presidente de la Generalidad de Cataluña, Artur Mas i Gavarró.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.