

DECRETO LEY*1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística.**Preámbulo*

I

El ordenamiento jurídico urbanístico catalán, que está constituido por el Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado mediante el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, y el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado mediante el Decreto 305/2006, de 18 de julio, se estableció en el marco de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y prevé los necesarios mecanismos de interrelación con esta Ley y con el resto de legislación estatal con incidencia en materia urbanística, tanto desde el punto de vista de la terminología jurídica utilizada, como desde el punto de vista de la inclusión de las remisiones oportunas a esta legislación, lo cual ha contribuido notablemente a la seguridad jurídica de los procesos urbanísticos.

La reforma del marco normativo estatal mediante la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que ha entrado en vigor el 1 de julio de 2007, conlleva, de acuerdo con su preámbulo, el establecimiento de un nuevo sistema de valoración del suelo, que prescinde de la técnica de la clasificación urbanística para fijar los criterios legales de valoración, y que se fundamenta en la situación real del suelo y no en su destino urbanístico. Por otra parte, no se limita a regular el régimen del suelo desde la única perspectiva de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de la propiedad y extiende la regulación a otros derechos relacionados con el uso del suelo. Y, finalmente, plantea la incorporación de los requerimientos de un desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta que el suelo, además de un recurso económico, es un recurso natural escaso y no renovable.

Esta reforma de la legislación estatal incide en la legislación urbanística catalana y da lugar a la necesidad de proceder, de manera inmediata, a la introducción de aquellos ajustes, de fondo o terminológicos, necesarios para restablecer la interrelación y la coherencia entre ambos sistemas normativos, de forma que no se prolongue una indeseada situación de incertidumbre jurídica en una materia de tanta trascendencia social y económica como el urbanismo.

Concretamente, la nueva legislación estatal exige abordar la adecuación de la legislación urbanística catalana a los cambios introducidos tanto en las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales como en la legislación básica con incidencia sobre la materia dictada por el legislador estatal. Esta adecuación tiene que consistir, en primer lugar, en la identificación y derogación de aquellos preceptos de la legislación urbanística catalana que resultan contradictorios con la regulación que establece la Ley estatal, como es el caso de la previsión de la cesión de suelo con aprovechamiento a la Administración sin cargas de urbanización.

En segundo lugar, hay que incorporar en la Ley de urbanismo, también de forma inmediata y mediante las modificaciones puntuales oportunas de su articulado, aquellos aspectos o exigencias derivados de la Ley estatal de suelo que no están previstos en la legislación urbanística catalana, o que no se regulan de manera plenamente coherente con lo que se establece en la Ley estatal mencionada. Eso es lo que sucede, entre otros, en aspectos como la regulación del derecho de iniciativa y consulta de los particulares, los deberes de la propiedad en suelo no urbanizable, los requerimientos de publicidad en los procesos de planeamiento y gestión urbanística, en especial respecto a la documentación e información que hay que incorporar a estos procesos, o la adecuación de los supuestos indemnizatorios a las novedades establecidas en este aspecto, así como la introducción de la figura de la sustitución forzosa.

En tercer lugar, y como consecuencia del hecho de que la Ley estatal de suelo utiliza una terminología que pretende evitar aludir a conceptos o instrumentos propiamente urbanísticos, se convierte en necesario establecer las equivalencias

terminológicas o la precisión conceptual que permita interrelacionar correctamente ambos sistemas normativos.

Por otra parte, en el marco del reconocimiento que la propia Ley estatal hace de las competencias que pueden tener atribuidas las comunidades autónomas sobre determinadas materias, como es el caso de Cataluña con respecto a los patrimonios públicos de suelo y la legislación civil, también procede aclarar la sujeción a la regulación contenida en la legislación catalana de aquellos aspectos que se incardinan en estas competencias autonómicas.

En definitiva, a pesar de que algunas de las aportaciones de la Ley estatal ya figuran, total o parcialmente, en la legislación urbanística catalana –como es el caso del concepto de desarrollo urbanístico sostenible, las reservas para viviendas de protección pública o la publicidad de los instrumentos urbanísticos por medios telemáticos–, y que otros no son aplicables a Cataluña, la concreta regulación que establece la Ley de suelo y los conceptos y terminología utilizados requieren una actuación normativa inmediata que modifique la Ley de urbanismo en los aspectos necesarios, y que resuelva las dudas y conflictos jurídicos que plantea la aplicación de esta Ley estatal en el contexto de la legislación urbanística catalana.

Además, la Ley de suelo estatal dirige un importante mandato a los poderes públicos para que los derechos y deberes de la ciudadanía reconocidos en su Título I sean reales y efectivos y, a tal efecto, determina que tienen que promover las condiciones necesarias para hacer realidad estos derechos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. Entre los mencionados derechos de la ciudadanía se encuentra el de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

Para hacer efectivo este derecho hace falta la disposición del suelo residencial necesario para hacer frente a la demanda social. Las reservas para vivienda de protección pública que, en cumplimiento de la Ley de urbanismo, genera la aprobación del planeamiento urbanístico, constituyen una herramienta esencial para atender, a medio o a largo plazo, esta demanda. En estos momentos, sin embargo, en Cataluña, los estudios llevados a cabo para la redacción de la propuesta del Pacto nacional para la vivienda, han detectado una demanda no satisfecha de aproximadamente 200.000 viviendas requeridas de ayuda pública. Por otra parte, las proyecciones oficiales demográficas y de hogares indican una media anual de formación de 40.000 nuevos hogares, en los diez años del periodo 2007-2016, de los cuales se estima que un 60% necesitará algún tipo de apoyo público. Estos cálculos permiten cuantificar un volumen de necesidades de intervenciones públicas para 240.000 hogares, que se añaden a las 200.000 hoy acumuladas, para dar un total estimado de 440.000 hogares que requerirían ser beneficiarios de la política de vivienda en el mencionado horizonte de 10 años.

El importante déficit acumulado y la magnitud de la demanda estimada para este horizonte no pueden ser cubiertos únicamente mediante la movilización de suelos correspondientes a las mencionadas reservas y la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo sino que requieren una actuación decidida de la Administración de la Generalidad y conjunta de los departamentos competentes en materia de urbanismo y de vivienda con el fin de resolver esta situación que constituye, en estos momentos, uno de los principales problemas de la ciudadanía. A tal efecto, se considera imprescindible que, mientras se dé esta coyuntura, la Administración de la Generalidad asuma parte de la tarea de creación de suelo residencial, a través de la promoción de áreas residenciales estratégicas, mediante un instrumento de planeamiento general supramunicipal, como es el plan director urbanístico. Este instrumento tiene que ser adecuado para proceder a la delimitación de las áreas residenciales estratégicas, a la clasificación, en su caso, del suelo correspondiente y a la ordenación y el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas áreas, mediante las cuales la administración urbanística de la Generalidad podrá producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo residencial necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas para los próximos años. La tramitación de este instrumento urbanístico supramunicipal garantiza la coherencia con las pre-

visiones en materia de vivienda contenidas en el Pacto nacional para la vivienda, asegura la participación de los ayuntamientos afectados y de la ciudadanía en el proceso de decisión y permite simplificar el procedimiento previo a la transformación urbanística del suelo.

Vista la extraordinaria y urgente necesidad de disponer de suelo transformado para subvenir los déficits acumulados de suelo residencial mencionados, se considera imprescindible la adopción inmediata de las medidas legislativas necesarias que permitan la creación de las mencionadas áreas con establecimiento de un mandato expreso al Departamento competente a fin de que proceda, inmediatamente, a la formulación y aprobación de los planes directores urbanísticos indicados.

II

La incidencia de la Ley estatal de suelo en el contexto de la legislación urbanística catalana obliga a una actuación normativa de adecuación de carácter urgente, dado que sólo de esta manera se puede restablecer de forma inmediata la seguridad jurídica, especialmente necesaria en un sector como el del urbanismo, llamado a satisfacer necesidades sociales de primer orden y a dar cumplimiento a principios constitucionales que no pueden encontrar obstáculos en situaciones de incertidumbre jurídica que, en este sector, han sido desgraciadamente frecuentes.

Desde este punto de vista, la necesidad de resolver las dudas y conflictos jurídicos que plantea, ya desde su entrada en vigor, la Ley estatal de suelo, tiene carácter urgente, y la adecuación normativa con el fin de dar coherencia y sentido al conjunto de la legislación urbanística catalana en el contexto de la nueva legislación estatal no admite demora. Como tampoco admite demora la necesidad de dotar a la administración de la Generalidad de los instrumentos urbanísticos necesarios de alcance supramunicipal para la creación de las áreas residenciales estratégicas para subvenir el importante déficit acumulado de vivienda protegida en Cataluña.

Eso justifica que, por primera vez, el Gobierno haga uso de la facultad legislativa excepcional del decreto ley que le reconoce el artículo 64 del Estatuto de autonomía, aprobado por la Ley orgánica 6/2006, de 19 de julio, al darse los supuestos de hecho habilitantes de la necesidad extraordinaria y urgente en una materia que no es ninguna de las que restan excluidas de este instrumento normativo.

III

El Decreto ley se estructura en dos títulos. El Título I contiene un conjunto de disposiciones generales que tienen por objeto concretar el significado, en el marco de la legislación urbanística catalana, de los nuevos conceptos formulados por la Ley estatal de suelo, y especificar los aspectos con respecto a los cuales las competencias legislativas que ostenta Cataluña comportan, de acuerdo con las cláusulas de salvaguardia incluidas en la disposición final primera de la Ley estatal, la aplicación de la legislación catalana.

Por su parte, el Título II está integrado por diversos artículos que tienen por objeto introducir, en los preceptos del Texto refundido de la Ley de urbanismo, las modificaciones procedentes con el fin de adecuar aquellos extremos de la normativa vigente que no son plenamente coherentes con la Ley estatal de suelo, o para incorporar aquellos otros extremos que se derivan de esta Ley estatal y que no están previstos en la legislación urbanística catalana. Entre estos aspectos se puede destacar la concreción de los casos de alteración de la ordenación vigente que constituyen revisión del planeamiento general, casos de los cuales se excluye la delimitación de áreas residenciales estratégicas definidas en el último precepto de este Título. La norma establece las características y requerimientos de estas áreas, y contiene la necesaria habilitación legal a los planes directores urbanísticos a fin de que las delimiten y, al mismo tiempo, establezcan su ordenación detallada para que sea posible su ejecución inmediata.

Por todo eso, en uso de la autorización concedida en el artículo 64 del Estatuto de autonomía, a propuesta del consejero de Política Territorial y Obras Públicas y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1

Situaciones básicas de suelo

Se añade una disposición adicional decimoquinta al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional decimoquinta. Situaciones básicas de suelo

”A efectos de la aplicación de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y también con la finalidad de determinar las actuaciones de transformación urbanística de que son susceptibles los terrenos, como también los derechos y los deberes de sus titulares, se entiende que:

”1. Se encuentran en la situación básica de suelo rural:

”a) Los terrenos que están clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo no urbanizable o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria cuarta.1 de la Ley de urbanismo.

”b) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbanizable o que tienen esta condición en virtud de la disposición transitoria primera.2 de la Ley de urbanismo. Estos terrenos mantienen la situación de suelo rural mientras no se haya acabado la actuación de urbanización.

”c) Los terrenos que no tienen el carácter de suelo urbanizado.

”2. Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado, en todo caso:

”a) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano consolidado que reúnan los requisitos que establece el artículo 30 de la Ley de urbanismo o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria cuarta.1 de la Ley de urbanismo por reunir los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1 de la Ley de urbanismo.

”b) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano no consolidado que reúnan los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1 de la Ley de urbanismo, y también los terrenos que tienen la condición de suelo urbano no consolidado en virtud de la disposición transitoria primera.1 de la Ley de urbanismo o de acuerdo con la disposición transitoria cuarta.1 de la Ley de urbanismo, por reunir los mencionados servicios urbanísticos básicos.”

Artículo 2

Actuaciones de transformación urbanística

Se añade una disposición adicional decimosexta al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional decimosexta. Actuaciones de transformación urbanística

”1. A efectos de la aplicación de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, son actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de nueva urbanización o bien de renovación o reforma de la urbanización y las de dotación, según el caso, destinadas a la ordenación y la transformación del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 68.2.a de la Ley de urbanismo. Sin embargo, el suelo urbanizable no delimitado no se considera incluido en una actuación de transformación urbanística hasta que no se aprueba el correspondiente plan parcial urbanístico de delimitación.

”2. Las actuaciones aisladas sobre suelos urbanos sujetas únicamente a cesión obligatoria y gratuita de vialidad para adquirir la condición de solares, y las actuaciones de alcance limitado para el ajuste, la ampliación o la mejora de la vialidad o de los espacios libres en suelo urbano no se consideran actuaciones de transformación urbanística a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo, sin perjuicio de su sujeción a los deberes de cesión de suelo para sistemas que establece la legislación

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

”3. A efectos de la aplicación de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, son actuaciones de transformación urbanística de dotación aquellas actuaciones aisladas previstas en modificaciones del planeamiento, sobre terrenos que en origen tienen la condición de suelo urbano consolidado, y que tienen por objeto la ordenación y la ejecución de una actuación que, sin comportar una reordenación general de un ámbito, da lugar a la transformación de los usos preexistentes o al aumento del edificabilidad o de la densidad de determinadas parcelas y a la correlativa exigencia de mayores reservas para zonas verdes, para espacios libres y para equipamientos prevista en el artículo 94.5 de la Ley de urbanismo.

”4. Cuando las actuaciones de dotación a que hace referencia el apartado 3 prevén techo residencial de nueva implantación están sujetos a las reservas de suelo para viviendas de protección pública que regula el artículo 57.3 y la disposición adicional decimonovena de la Ley de urbanismo. Las personas propietarias tienen que ceder el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación con respecto al aprovechamiento urbanístico preexistente y efectivamente materializado. El cumplimiento de los deberes de las personas propietarias se hace efectivo mediante el sistema y la modalidad de actuación que se establezca para la ejecución del polígono de actuación urbanística que a tal efecto se tiene que delimitar, el cual se puede referir a una única finca. En caso de que el planeamiento determine que, por el hecho de concurrir las circunstancias indicadas en el artículo 43.3 y en el artículo 94.5.c) de la Ley de urbanismo, respectivamente, el cumplimiento del deber de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación así como el cumplimiento del deber de cesión de las reservas de suelo para zonas verdes y equipamientos que establece el artículo 94.5 de la Ley de urbanismo se pueden sustituir por su equivalente dinerario, tiene que calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación y las personas propietarias pueden cumplir el deber de pago sustitutorio de las cesiones, sin necesidad de aplicar ningún sistema ni modalidad de actuación, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite la mayor edificabilidad o densidad o el establecimiento del nuevo uso atribuido por la ordenación y como condición previa a la concesión de la licencia.

”5. Las personas titulares de la iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística están sujetas al régimen de derechos y deberes de la promoción y, en su caso, de la propiedad, que prevé la Ley estatal de suelo, en los términos y alcance que, en función de la clase de suelo y tipo de actuación, establece la legislación urbanística. Las personas propietarias no titulares de la iniciativa también están sujetas al régimen de derechos y deberes de la propiedad que prevé la Ley estatal de suelo en los términos y alcance regulados en la legislación urbanística.”

Artículo 3

Especificación de conceptos urbanísticos a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo

Se añade una disposición adicional decimoséptima al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional decimoséptima. Especificación de conceptos urbanísticos a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo

”A efectos de la aplicación de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo:

”1. El concepto de edificabilidad media ponderada que regula la ley estatal mencionada se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 36.1 de la Ley de urbanismo.

”2. Se considera como ámbito espacial homogéneo, en el caso de sistemas urbanísticos públicos que no estén comprendidos en ningún ámbito de actuación urbanística, ni en ningún ámbito de referencia establecido por el planeamiento

urbanístico a efectos de valoración, el correspondiente al polígono fiscal en que estén incluidos estos sistemas a efectos catastrales.”

Artículo 4

Especificación de la legislación aplicable

Se añade una disposición adicional decimoctava al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional decimoctava. Especificación de la legislación aplicable

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

”2. Los patrimonios públicos de suelo y de vivienda se rigen por lo que establece la Ley de urbanismo. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas que integran un patrimonio público de suelo y de vivienda, y los efectos de este acceso, se regulan por la legislación registral aplicable.

”3. El derecho de superficie se rige por la Ley de urbanismo, por la legislación civil catalana y por el título constitutivo del derecho.”

TÍTULO II

Modificaciones del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio

Artículo 5

Derecho de iniciativa de los particulares para la actividad de la ejecución de la urbanización

Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 110 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

“5. La administración de la Generalidad, los entes locales y las entidades urbanísticas especiales, en sus esferas de actuación respectivas y en el ejercicio de sus competencias, participan en el proceso de ejecución de los planes urbanísticos; las personas particulares participan bajo las diversas modalidades reguladas por esta Ley. El derecho de iniciativa de las personas particulares no propietarias en la ejecución del planeamiento se ejerce en los casos que la administración actuante opta, en el sistema de expropiación o en las modalidades de cooperación y por sectores de urbanización prioritaria del sistema de reparcelación, para gestionar indirectamente esta ejecución.”

Dos. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 178 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, y el actual párrafo único queda como apartado 1, de manera que el mencionado artículo queda redactado tal como sigue:

“1. La declaración, a cargo del ayuntamiento, que la parte promotora, la junta de compensación o la entidad correspondiente, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación, han incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, comporta la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, hasta que la persona o la entidad responsable garanticen la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio que la administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema, o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, con los trámites previos correspondientes.

”2. Las personas particulares no propietarias pueden instar, ante el ayuntamiento, la declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el apartado 1, y el cambio de modalidad del sistema de reparcelación, en caso de que se haya establecido la modalidad de compensación básica o de compensación por concertación y las personas propietarias no hayan ejercido la iniciativa para

la ejecución de la urbanización dentro del plazo previsto para esta ejecución. El ayuntamiento, que tiene que resolver la solicitud en el plazo de dos meses, o bien tiene que acordar el cambio de modalidad o de sistema de actuación, o bien adoptar alguna de las medidas para garantizar la ejecución de la urbanización que prevé el apartado 1.”

Artículo 6

Derecho de consulta

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 98 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

“2. Todo el mundo tiene derecho a ser informado por escrito por el ayuntamiento correspondiente, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o a un sector de suelo, mediante la emisión de certificados de régimen urbanístico. Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de urbanización ejercen el derecho de consulta mediante la solicitud de los correspondientes certificados de régimen urbanístico o, en el caso del suelo urbanizable no delimitado, mediante el procedimiento de consulta previsto en el artículo 73.”

Dos. Se modifica el título y los apartados 1 y 2 del artículo 99 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, y se añade un nuevo apartado 3 a este artículo, con la redacción siguiente:

“Artículo 99. Certificados de régimen urbanístico

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

”2. El certificado de régimen urbanístico a que se refiere el apartado 1, si la finca objeto de consulta es edificable, tiene una vigencia de seis meses, a contar desde la notificación a las personas interesadas. Sin perjuicio de las prescripciones de la legislación sectorial, es preceptivo de otorgar las licencias de edificación que sean solicitadas en la forma establecida por la legislación de régimen local dentro de este plazo de vigencia y que carezcan de defectos incorregibles, siempre que el proyecto se ajuste a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado, de acuerdo con el contenido de éste. En este supuesto, la solicitud de la licencia no se ve afectada por la suspensión potestativa de licencias regulada por el artículo 71.1.

”3. Los certificados de régimen urbanístico, en caso de que se refieran a fincas que no sean susceptibles de obtener licencia directamente, y también los informes a que hace referencia el artículo 73 tienen una vigencia de seis meses, y la alteración, dentro de este plazo, de las determinaciones y previsiones que se hagan constar en estos documentos, puede dar derecho a las personas titulares del derecho de iniciativa a la indemnización de los gastos en que hayan incurrido por la elaboración de los proyectos que devengan inútiles.”

Artículo 7

Deberes de las personas propietarias de suelo no urbanizable

Se modifica el apartado 7 del artículo 47 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

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

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

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

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

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

Artículo 8

Cesión de suelo con aprovechamiento

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 43 del Texto refundido de la Ley de urbanismo de manera que este apartado queda redactado tal como sigue:

”1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado tienen que ceder a la administración actuante, gratuitamente, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de los sectores sujetos a un plan de mejora urbana o de los polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que hace referencia el artículo 68.2.a, excepto en los casos siguientes:

”a) Que tengan por objeto las actuaciones aisladas de dotación a que hace referencia la disposición adicional decimosexta, en las cuales las personas propietarias tienen que ceder el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación con respecto al aprovechamiento urbanístico preexistente y efectivamente materializado.

”b) Que se trate de un área residencial estratégica, en las cuales las personas propietarias tienen que ceder el porcentaje que el plan director urbanístico establezca, que puede ser de hasta un 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.”

Dos. Se modifica el artículo 46 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

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

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

Tres. Se modifica la letra a) del artículo 114.1 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

”a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico y por los proyectos de urbanización con cargo al sector de planeamiento urbanístico o al polígono de actuación urbanística.”

Cuatro. Se modifica la letra b) del artículo 121 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

”b) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.”

Artículo 9

Reservas de suelo para viviendas de protección pública

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 57 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, se añaden unos nuevos apartados 4 y 5, el actual apartado 4 queda como apartado 6 y el actual apartado 5 se modifica y pasa a ser el apartado 7, de manera que los mencionados apartados quedan redactados tal como sigue:

”3. Los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones tienen que reservar para la construcción de viviendas de protección pública, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, del cual un 20% se tiene que destinar a viviendas con protección oficial de régimen general y de régimen especial y un 10% a viviendas con protección oficial de precio concertado”

“4. A los efectos del cálculo de las reservas mínimas obligatorias que establece el apartado anterior, se considera techo residencial de nueva implantación el techo destinado a vivienda, tanto de manera exclusiva como si se admite indistintamente con otros usos, que prevea el plan de ordenación urbanística municipal para los sectores de suelo urbanizable y para los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado y los sectores sujetos a planes de mejora urbana que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el artículo 68.2.a, incluidas las actuaciones aisladas de dotación. En todo caso, no se considera techo residencial de nueva implantación y no computa en el cálculo el techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en los mencionados sectores o polígonos.”

“5 El sistema de vivienda dotacional pública no computa a efectos del cumplimiento de los porcentajes mínimos de reservas a que hacen referencia el apartado 3 de este artículo, la disposición transitoria segunda.3 y la disposición adicional decimonovena. El techo de los terrenos así calificados tampoco se considera techo residencial de nueva implantación a efectos del cálculo de las mencionadas reservas, vista su condición de sistema urbanístico de titularidad pública, que también excluye que se considere techo edificable a los efectos de determinar las reservas para zonas verdes, espacios libres y equipamientos que establecen los artículos 58.1.f), 5 y 7, 65.3 y 5, 68.7 y 8 y 94.”

“6. Las reservas para la construcción de viviendas de protección pública se tienen que emplazar evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo, de acuerdo con lo que establece el artículo 3.2, con el fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta.”

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

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 154 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, de manera que queda redactado tal como sigue:

“3. Con independencia de las viviendas de protección pública destinadas a reposición, se tiene que hacer la reserva de un mínimo del 25% del total de viviendas previstas en las delimitaciones para nuevas ofertas de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo que establece el artículo 155.2. En todo caso, se tiene que dar cumplimiento a las reservas mínimas obligatorias que esta Ley establece para los planes de ordenación urbanística municipal.”

Tres. Se modifica el título y el apartado 3 de la disposición transitoria segunda del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados tal como sigue:

“Segunda. Adaptación del planeamiento urbanístico general y reservas de suelo para viviendas de protección pública”

“3. Si no hay un plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal adaptados a las determinaciones de esta Ley, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, el planeamiento urbanístico derivado y sus modificaciones pueden establecer reservas de suelo para viviendas de protección pública, mediante la calificación de suelo, de acuerdo con lo que establece el artículo 57.7. Las reservas mínimas que establece el artículo 57.3 se tienen que aplicar de forma preceptiva e inmediatamente:

”a) En los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca, a las modificaciones de planeamiento general que tienen por objeto las actuaciones aisladas de dotación a que hace referencia la disposición adicional decimosexta, en 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, a menos que tengan un planeamiento derivado

aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 10/2004. El órgano autonómico competente puede autorizar excepcionalmente la disminución de las mencionadas reservas en los sectores para los que se establece una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología edificatoria incompatible con la construcción de viviendas protegidas.

”b) En todos los municipios sin excepción, a las modificaciones del planeamiento general que impliquen un cambio de la clasificación del suelo no urbanizable con la finalidad de incluir nuevos usos residenciales, siempre que la modificación no esté aprobada inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la Ley 10/2004.”

Cuatro. Se añade una disposición adicional decimonovena al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional decimonovena. Reservas para nuevas tipologías de vivienda con protección oficial

”Cuando la normativa en materia de vivienda cree una nueva tipología de vivienda con protección oficial, otra que la de precio concertado, los planes de ordenación urbanística municipal de los municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca y sus modificaciones y revisiones, además de las reservas mínimas que establece el artículo 57.3, tienen que hacer una reserva mínima adicional del 10% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, para la construcción de viviendas destinadas a esta nueva tipología. Esta reserva mínima adicional del 10% también es obligatoria en los municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca con planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo en los supuestos establecidos en las letras a) y b) de la disposición transitoria segunda.3 de la Ley de urbanismo.”

Artículo 10

Publicidad y participación en los procesos de planeamiento y de gestión urbanísticos

Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 8 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

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

”a) En la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, hace falta que, conjuntamente con el plan, se exponga un documento comprensivo de los extremos siguientes:

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

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

”b) Hay que garantizar el acceso telemático al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

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

”d) Se desarrollan por reglamento las formas de consulta y divulgación de los instrumentos urbanísticos y los medios de acceso de la ciudadanía en estos instrumentos y la prestación de asistencia técnica para que puedan comprenderlos correctamente.”

Dos. Se añade una disposición adicional vigésima al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional vigésima. Cumplimiento de las obligaciones de publicidad por medios telemáticos

”1. La administración de la Generalidad y los ayuntamientos tienen que garantizar el acceso telemático al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento

urbanístico aprobados definitivamente a partir del 1 de julio de 2007 y de los instrumentos de planeamiento general vigentes, con independencia de la fecha en que éstos hayan sido aprobados. Este acceso, en los municipios de menos de 5.000 habitantes que no dispongan de los medios técnicos necesarios, se puede hacer efectivo a través de la conexión con el instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la administración de la Generalidad.

”2. El acceso telemático al resto de instrumentos de planeamiento municipal vigentes se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

”3. Los municipios de población inferior a 10.000 habitantes tienen que dar cumplimiento a las obligaciones que establece el apartado 1 a partir del 1 de marzo de 2008. La administración de la Generalidad y el resto de municipios tienen que dar cumplimiento a la obligación de garantizar el acceso telemático al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento a que hace referencia el apartado 1 en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Decreto ley.

”4. La obligación de dar publicidad por medios telemáticos de la convocatoria de información pública en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos, y de los acuerdos de aprobación que se adopten en su tramitación, se tiene que cumplir desde la fecha de entrada en vigor de este Decreto ley, excepto en el caso de los municipios de población inferior a 10.000 habitantes que no dispongan de los medios telemáticos necesarios, los cuales tienen que dar cumplimiento a esta obligación a partir del 1 de marzo de 2008.”

Artículo 11

Modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Actuaciones aisladas de dotación

Se modifica el apartado 1 del artículo 94 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, se añade un nuevo apartado 5 y el actual apartado 5 queda como apartado 6, de manera que los mencionados apartados quedan redactados tal como sigue:

”1. La modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen la formación, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y las particularidades siguientes:

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

”b) En las modificaciones de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos, en caso de falta de resolución definitiva dentro de plazo se entiende denegada la modificación, de acuerdo con el que establece el artículo 95 de esta Ley.

”c) En el caso de modificaciones de instrumentos de planeamiento general que comporten un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o la transformación global de los usos anteriormente previstos, tienen que especificar en la memoria la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de modificación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de identificación de las personas interesadas.”

”5. Cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto una actuación aislada de dotación se tienen que incrementar las reservas para zonas verdes, espacios libres y equipamientos de acuerdo con las reglas siguientes:

”a) Si la modificación comporta transformación de los usos preexistentes, se tienen que cumplir las reservas mínimas que establece el apartado 4.

”b) Si la modificación comporta únicamente un incremento de techo edificable o de la densidad, se tienen que incrementar las reservas de acuerdo con el que establecen los apartados 2 y 3 respectivamente.

”c) En el caso que las reservas exigidas de acuerdo con las letras a y b no se puedan emplazar en el mismo ámbito, por razones de imposibilidad material, se pueden sustituir por el equivalente de su valor económico, que el ayuntamiento competente

tiene que destinar a alimentar un fondo constituido para adquirir espacios libres o equipamientos de nueva creación en el municipio.”

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

Artículo 12

Sostenibilidad económica y ambiental

Uno. Se añade una nueva letra d) en el apartado 3 del artículo 59 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

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

Dos. Se modifica la letra d) del apartado 1 del artículo 61 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada tal como sigue:

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

Tres. Se modifica la letra d) del apartado 1 del artículo 66 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada tal como sigue:

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

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 110 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“6. Las administraciones competentes en materia de ejecución urbanística efectúan el seguimiento de esta actividad, que tiene que considerar la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones objeto de ejecución, de acuerdo con el que dispone la legislación que regula el régimen de organización y funcionamiento de estas administraciones. Este seguimiento puede tener los efectos propios del que prevé la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, cuando cumpla los requisitos que esta legislación establece.”

Artículo 13

Revisión del planeamiento general

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 93 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“5. En todo caso, constituye revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios con respecto a la estructura general y orgánica o el modelo de ordenación o de clasificación del suelo preestablecidos, y también la alteración del planeamiento general vigente que consiste en la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable y que comporta, por sí misma o conjuntamente con las modificaciones aprobadas en los tres años anteriores, un incremento superior al 20% de la suma de la superficie del suelo clasificado por el planeamiento general como suelo urbano y del clasificado como suelo urbanizable que ya disponga de las obras de urbanización ejecutadas. La adaptación del planeamiento general municipal a las determinaciones de los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas a que hace referencia el apartado 1.f del artículo 56 no requiere en ningún caso la revisión del planeamiento general municipal.”

Artículo 14

Supuestos indemnizatorios

Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 109 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados tal como sigue:

“3. A los efectos de las indemnizaciones que prevé la legislación aplicable en el caso de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que impidan o alteren la facultad de participar en actuaciones de transformación urbanística, hace falta que los terrenos cuenten con planeamiento derivado definitivamente aprobado, cuándo éste es necesario, y, en todo caso, con la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de reparcelación, cuándo sea de aplicación este sistema de actuación.”

“4. Los plazos de ejecución son, en el caso de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, los establecidos por el plan de ordenación urbanística municipal o por el programa de actuación urbanística, y, en el caso de sectores sujetos a un plan derivado, los que determina este plan.”

Artículo 15

Venta y sustitución forzosas

Se modifican los artículos 170 a 176 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados tal como sigue:

“Artículo 170. Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar

”1. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar corresponde a los ayuntamientos, de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento.

”2. La obligación de edificar se incumple si no se inicia la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento y si no se acaba en los plazos fijados por la licencia otorgada o en los fijados por las prórrogas de éstas, y también cuando se incumplen los plazos fijados en las órdenes de ejecución de obras que se refieran a obras de conservación o rehabilitación requeridas por la seguridad de las personas o por la protección del patrimonio arquitectónico o cultural, de acuerdo con el artículo 104.1.e) cuarto.

”Artículo 171. Consecuencias de la inscripción en el registro municipal de solares sin edificar

”1. La inscripción en el registro municipal de solares sin edificar comporta la iniciación del expediente de alienación forzosa, mediante expropiación o venta, o de sustitución forzosa. En este expediente se tiene que determinar el precio justo del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta.

”2. La inscripción en el registro municipal de solares sin edificar produce, a lo largo de dos años, los efectos siguientes:

”a) El ayuntamiento puede expropiar el solar de oficio, para edificarlo.

”b) El ayuntamiento puede expropiar el solar a instancia de entidades urbanísticas especiales, si son beneficiarias de la expropiación.

”c) El ayuntamiento puede acordar, de oficio o a instancia de persona interesada, someter la finca o el solar a venta forzosa mediante la subasta correspondiente, con el procedimiento que se establezca por reglamento. Si la subasta es declarada desierta, se tiene que convocar nuevamente, en el plazo de seis meses, con una rebaja del tipo de licitación de un 25%. Si la segunda subasta queda también desierta, el ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, puede adquirir el solar por el precio mencionado.

”d) El ayuntamiento puede acordar, de oficio o a instancia de persona interesada, someter la finca o el solar a sustitución forzosa, que consiste en la adjudicación de la facultad de edificar en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria originaria del inmueble, mediante concurso público. En este caso, las bases del concurso tienen que determinar los criterios aplicables para su adjudicación y concretar el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona propietaria originaria.

”3. Si, en el plazo de dos años, no se ha llevado a cabo la expropiación de la finca, ni se ha procedido a la venta o sustitución forzosas, queda en suspenso el régimen previsto en el apartado 2 durante un año. Una vez transcurrido este plazo de un año, si la persona propietaria no ha iniciado o no ha continuado la edificación, o

no ha ejecutado las obras de conservación o rehabilitación, ni ha garantizado el cumplimiento de estas obligaciones, cualquier persona puede pedir al ayuntamiento la expropiación de la finca, de la cual será beneficiaria. El derecho a la adquisición se tiene que determinar por la prioridad de la solicitud.

”4. La administración actuante puede aplicar el régimen de polígono con sistema de expropiación a todos o aparte de los solares incluidos en el registro municipal de solares sin edificar.

”5. La inclusión en el registro municipal de solares sin edificar de una finca en que haya alguna de las construcciones a que se refiere el artículo 167.2, o como consecuencia del incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación a que se refiere el artículo 170.2, comporta la situación de venta o sustitución forzosas una vez transcurridos dos años desde la inscripción, siempre que en este plazo los propietarios o propietarias no hayan iniciado o continuado las obras de rehabilitación o edificación y también si no han acabado dichas obras en el plazo fijado por la licencia.

”Artículo 172. Efectos de la alienación o sustitución forzosas.

”1. La alienación forzosa de una finca incluida en el registro municipal de solares sin edificar, por expropiación o por venta, o su sujeción a sustitución forzosa, se producen con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas hayan sido constituidas por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar. En estos casos, de la contraprestación a satisfacer por la persona adquirente hace falta descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan. La persona adquirente tiene que asumir expresamente, en el documento de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

”2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hacen referencia el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar quedan extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y los registradores de la propiedad las tienen que cancelar a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen la ocupación de ésta se extinguen con la correspondiente indemnización previa, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde. Sin embargo, en caso de que la persona adquirente asuma la obligación de ejecutar obras de conservación o rehabilitación, los derechos personales que afecten a la finca únicamente se extinguen, en los términos indicados, si son incompatibles con esta obligación.

”3. Si son las personas propietarias las que se proponen iniciar o acabar la edificación, el otorgamiento de la licencia comporta también la extinción definitiva de los arrendamientos y otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos, y con la tramitación previa que corresponda, que se tiene que establecer por reglamento.

”4. El pago o depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 tiene que ser siempre previo a la cancelación del derecho del que se trate y al ulterior desalojamiento.

”5. Las condiciones y los plazos de edificación o de ejecución de las obras tienen que constar en el acuerdo de adjudicación de la venta o sustitución forzosas, como condiciones resolutorias. La adjudicación se inscribe en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente certificación administrativa, de conformidad con el que establece la legislación hipotecaria.

”Artículo 173. Obligaciones de las personas beneficiarias o adjudicatarias de la alienación o sustitución forzosas.

”Las personas beneficiarias o adjudicatarias de la alienación o sustitución forzosas están obligadas a iniciar o reanudar la edificación o la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, en su caso, de la licencia municipal pertinente.

”Artículo 174. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de edificar por las personas beneficiarias o adjudicatarias de la alienación o sustitución forzosas.

”1. Si las personas beneficiarias o adjudicatarias incumplen la obligación de edificar, con la declaración previa correspondiente, el propietario o propietaria anterior puede ejercer el derecho de recuperación en el plazo de tres meses desde la notificación de dicha declaración. La recuperación de la finca implica, a elección de la persona titular de las cargas, la rehabilitación de las cargas que habían sido canceladas, con la devolución previa de las indemnizaciones percibidas, o bien el mantenimiento de la situación con las cargas canceladas.

”2. En caso de que no se ejerza el derecho de recuperación a que hace referencia el apartado 1, el inmueble pasa nuevamente a la situación de alienación o sustitución forzosas.

”Artículo 175. Requisitos para enajenar inmuebles inscritos en el Registro de solares sin edificar.

”Las personas propietarias de inmuebles inscritos en el Registro de solares sin edificar, mientras no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública de la venta o sustitución forzosas, pueden enajenarlos directamente, si previamente los compradores o compradoras asumen ante el ayuntamiento el compromiso de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico. En este supuesto, hay que suspender los efectos de la inscripción en el Registro de solares sin edificar previstos en el artículo 171.2, pero no se cancela la inscripción hasta que no se acredite el cumplimiento de la obligación de edificar que tienen las personas adquirentes.

”Artículo 176. Obligación de garantizar el cumplimiento de las obligaciones

”Están obligados a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto las personas adjudicatarias de la venta o sustitución forzosas y las personas beneficiarias de la expropiación como los propietarios o propietarias de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.”

Artículo 16

Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas

Se añade una nueva letra c) en el apartado 4 del artículo 120 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“c) En el caso de superficies de dominio público por determinación de la legislación sectorial, únicamente si cumplen lo que establecen las letras a o b y, además, experimentan variación en el planeamiento que haya que ejecutar, de forma que éste prevea la compatibilidad del mantenimiento de la afectación al dominio público sectorial con el establecimiento de usos urbanísticos mediante la correspondiente calificación de zonas o sistemas.”

Artículo 17

Suelos forestales incendiados

Se da una nueva redacción al apartado 5 del artículo 9 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

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

Artículo 18

Participación de las administraciones con competencias sectoriales en la ordenación urbanística

Se modifica el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

“2. Las administraciones con competencias sectoriales participan en los procedimientos de planeamiento urbanístico en la forma que determina esta Ley y su desarrollo reglamentario. Corresponde a los órganos o a los departamentos que tienen la respectiva competencia sectorial de velar por la adecuación del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial, mediante la emisión de los informes preceptivos, su representación en los órganos colegiados con competencia urbanística y el resto de acciones y medios que establece la legislación aplicable.”

Artículo 19

Áreas residenciales estratégicas.

Uno. Se añade una disposición adicional vigésima primera al Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional vigésima primera. Áreas residenciales estratégicas

”1. Son áreas residenciales estratégicas aquellas actuaciones de interés supramunicipal que reúnen los requisitos que establece el apartado 2, y que son promovidas por la Administración de la Generalidad con la finalidad de subvenir los déficits de suelo de uso residencial, para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, mediante planes directores urbanísticos que comportan la ordenación y la transformación de las áreas delimitadas, y, en su caso, la modificación de la clasificación urbanística del suelo o de las condiciones de desarrollo previstas por el planeamiento vigente.

”2. Las áreas residenciales estratégicas tienen que cumplir los requisitos siguientes:

”a) Cada área residencial estratégica tiene que constituir bien un sector de suelo urbanizable delimitado, cuya clasificación se establece mediante el Plan director urbanístico que efectúa su delimitación, en caso de que no tenga esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente, bien un sector de planeamiento derivado en suelo urbano no consolidado establecido por el planeamiento general municipal vigente. La transformación urbanística del sector se lleva a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan director urbanístico, tramitado de acuerdo con aquello que disponen los artículos 74.1 y 81, el cual establece la ordenación detallada del sector con el grado de precisión propio de un plan urbanístico derivado y concreta el trazado y las características de, como mínimo, las obras de urbanización básicas, con el contenido propio de los proyectos de urbanización.

”b) Las áreas residenciales estratégicas se tienen que emplazar en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales parciales o los planes directores territoriales o urbanísticos que sean de aplicación; tienen que respetar los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se tienen que situar en continuidad con el tejido urbano existente o previsto, tienen que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y tener garantizado el suministro de agua.

”c) La ordenación detallada de las áreas residenciales estratégicas tiene que prever:

”Primero. Una densidad media mínima del sector de 50 viviendas/ha.

”Segundo. La calificación de suelo suficiente para vivienda de protección pública a fin de que, como mínimo, la mitad de las viviendas de la actuación tengan este destino. En todo caso se tiene que dar cumplimiento a los requerimientos que establece el artículo 57.3 y, en su caso, la disposición adicional decimonovena con respecto a los porcentajes mínimos de techo a destinar a las diversas tipologías de viviendas con protección oficial.

”Tercero. Una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos, con cumplimiento, en todo caso, de las reservas mínimas exigidas por el artículo 65, y un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la nueva población dentro de la propia actuación. También tiene que determinar la asunción por parte de la administración

actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, el cual se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

”Cuarto. Las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio, como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.

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

”4. Corresponden a la administración actuante de las áreas residenciales estratégicas los derechos y las facultades que prevé el artículo 23, incluida la aprobación de los proyectos de urbanización complementarios sin que sea preceptivo el trámite de información pública, a menos que haya que modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas incorporado en el planeamiento. En este último caso el proyecto de urbanización complementario se tramita por la administración actuante siguiendo el procedimiento que prevé el artículo 113.2. En caso de que las áreas residenciales estratégicas se desarrollen por el sistema de reparcelación en alguna de las modalidades de compensación, corresponde a la administración actuante la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el artículo 178, la cual obliga a acordar el cambio de sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema.”

Dos. Se añade una nueva letra f) al artículo 56.1 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

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

Tres. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 56 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

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

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

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

”c) Pueden incrementar el porcentaje de aprovechamiento objeto del deber de cesión de suelo hasta el 15% del aprovechamiento del área y pueden establecer que el producto obtenido de la alienación de este suelo se destine, totalmente o parcialmente, a cumplir la obligación de costear la construcción de los equipamientos previstos.

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

que, en este último caso, haga falta la declaración previa correspondiente.”

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 31 con la redacción siguiente:

“3. Para la transformación urbanística de un sector de suelo urbano no consolidado sujeto a un plan de mejora urbana, hace falta la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan de mejora urbana, excepto en el caso de las áreas residenciales estratégicas, cuya ordenación detallada se establece por el correspondiente Plan director urbanístico.”

Cinco. Se modifican los apartados 1 y 4 del artículo 33 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados tal como sigue:

“1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que, de acuerdo con lo que establece el artículo 3, el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente considere necesarios y adecuados para garantizar el crecimiento de la población y de la actividad económica, y los terrenos que los planes directores urbanísticos delimiten como áreas residenciales estratégicas.”

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

Seis. Se modifica el artículo 40 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado tal como sigue:

“Artículo 40. Limitaciones del derecho de aprovechamiento urbanístico

“1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado, en los supuestos regulados por el artículo 43, tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector o del polígono de actuación urbanística, referido a sus fincas, excepto en el caso de las áreas residenciales estratégicas, en las cuales este porcentaje se puede reducir hasta el 85%.

“2. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable delimitado tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector, referido en sus fincas, excepto en el caso de las áreas residenciales estratégicas, en las cuales este porcentaje se puede reducir hasta el 85%”.

Siete. Se modifica el apartado 1.a) del artículo 45 del Texto refundido de la Ley de urbanismo de manera que queda redactado tal como sigue:

“a) Ceder a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que estén comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, o al porcentaje que el plan director urbanístico establezca para las áreas residenciales estratégicas, que puede ser de hasta un 15% del aprovechamiento urbanístico del sector”.

Ocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 156, que queda redactado tal como sigue:

“2. El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda. Si los terrenos son de uso residencial, el producto obtenido de la alienación del suelo que no tiene la calificación de vivienda protegida pasa a formar parte del depósito municipal constituido a este efecto y se tiene que destinar obligatoriamente a la finalidad especificada por el artículo 153.4.b, mediante un régimen de protección pública, sin perjuicio de lo que establece el artículo 56.5.c para las áreas residenciales estratégicas”.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

1. La Administración de la Generalidad, a través del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, en el marco de sus respectivas competencias en materia de planificación territorial y urbanística y de vivienda, tiene que impulsar la elaboración, aprobación y eje-

cución de los instrumentos previstos en la disposición adicional vigésima primera del Texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. El consejero de Política Territorial y Obras Públicas, con el informe previo de la Comisión de Urbanismo de Cataluña que prevé el artículo 74.1 de la Ley de urbanismo, tiene que acordar, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de este Decreto ley, la formulación de los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar en Cataluña dentro del próximo cuatrienio y tiene que aprobar el documento de objetivos y propósitos generales elaborado por la Secretaría para la Planificación Territorial y la Secretaría de Vivienda del Gobierno de la Generalidad mediante el Instituto Catalán del Suelo.

3. El documento de objetivos y propósitos generales de la iniciativa a que hace referencia el apartado 2 se tiene que referir a la globalidad de todo el territorio catalán, tiene que determinar las necesidades de vivienda susceptibles de ser satisfechas en el primer cuatrienio y tiene que identificar los municipios con capacidad territorial para emplazar las áreas residenciales estratégicas requeridas. Para la cuantificación de las necesidades de vivienda que se incluyan se estará a las magnitudes establecidas por el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, en particular las procedentes de los trabajos conducentes al Plan territorial sectorial de vivienda y al Pacto nacional para la vivienda. Con respecto a la ubicación de las intervenciones hay que atender a las previsiones de los planes territoriales parciales y de los planes directores territoriales y urbanísticos que sean de aplicación.

4. Una vez consultados los ayuntamientos afectados por el plazo de un mes respecto de los objetivos y los propósitos generales de la iniciativa, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas tiene que continuar la tramitación que prevé el artículo 81 de la Ley de urbanismo y aprobar inicialmente y definitivamente, bien un plan director urbanístico de delimitación y ordenación de todas las áreas residenciales estratégicas a impulsar en Cataluña dentro del próximo cuatrienio, bien los diversos planes directores urbanísticos específicos de cada una de estas áreas o comprensivos de varias.

5. El plan o planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas estratégicas residenciales se tienen que someter al procedimiento de evaluación ambiental.

6. En el plazo de un año desde la fecha del acuerdo de formulación, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas tiene que aprobar definitivamente el plan o los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas que, en conjunto, aporten como mínimo, la mitad del número total de viviendas previsto por el acuerdo de formulación.

7. Los sucesivos planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar, en su caso, después del primer cuatrienio, sólo se pueden aprobar a partir de las previsiones establecidas en el Plan territorial sectorial de vivienda y en concordancia con los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales o urbanísticos vigentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

La cesión a la Administración actuante del suelo con aprovechamiento libre de cargas de urbanización se aplica a los instrumentos de gestión aprobados inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

Segunda

1. La exigencia de exponer, en la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el documento a que hace referencia la letra a) del artículo 8.5 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción dada por este Decreto ley, se aplica a las convocatorias de información pública que se acuerden a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto ley.

2. La especificación relativa a la memoria de las modificaciones de instrumentos de planeamiento general a que hace referencia la letra c) del artículo 94.1 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción dada por este Decreto ley, se aplica a las modificaciones de planeamiento general aprobadas inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

3. El informe de sostenibilidad económica a que hacen referencia los artículos 59.3.d, 61.1.d y 66.1.d del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción dada por este Decreto ley, se aplica a los instrumentos de planeamiento aprobados inicialmente con posterioridad al 1 de julio de 2007.

Tercera

1. Las nuevas determinaciones relativas a las reservas para la construcción de viviendas de protección pública que resultan del artículo 57.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo y de la disposición transitoria segunda.3, en la redacción dada por este Decreto ley, se aplican a los planes de ordenación urbanística municipal y a las modificaciones y revisiones de estos planes que no estén resueltos definitivamente en la entrada en vigor de este Decreto ley.

2. Las reservas mínimas adicionales a que hace referencia la disposición adicional decimonovena del Texto refundido de la Ley de urbanismo se tienen que aplicar a los instrumentos de planeamiento que se resuelvan definitivamente a partir de la entrada en vigor de la normativa en materia de vivienda que establezca la nueva tipología de vivienda con protección oficial.

3. La regulación que establecen los apartados 4 y 5 del artículo 57 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción dada por este Decreto ley, es aplicable a los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados de acuerdo con la Ley 10/2004 o con la normativa posterior.

Cuarta

Las disposiciones de este Decreto ley son de aplicación a los instrumentos urbanísticos que se aprueben inicialmente después de su entrada en vigor, sin perjuicio de lo que establecen las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo que establece este Decreto ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al Gobierno para adaptar a este Decreto ley el desarrollo reglamentario de la Ley de urbanismo.

Segunda

Este Decreto ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 16 de octubre de 2007

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
Presidente de la Generalidad de Cataluña

JOAQUIM NADAL I FARRERAS
Consejero de Política Territorial
y Obras Públicas

(07.288.186)