

## DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

### DECRET LEGISLATIU

1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### Exposició de motius

La disposició final primera de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, autoritza el Govern perquè, en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, refongui en un text únic l'esmentada Llei i la Llei 2/2002 i perquè regularitzi, aclareixi i harmonitzi els textos de les dites lleis.

El Text refós de la Llei d'urbanisme elaborat en exercici d'aquesta delegació recull en un text únic les modificacions de la Llei d'urbanisme derivades de la Llei 10/2004 i, a l'empara de l'habilitació per a regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals objecte de refosa, introdueix les precisions necessàries per tal d'ajustar la numeració dels articles i de les remissions entre articles, de precisar i unificar la terminologia, de substituir termes androcèntrics que suposin una discriminació per raó de sexe, de corregir errades de concordança i de contribuir a l'aclariment dels preceptes. Així mateix, l'existència de dos règims transitoris, el previst per la Llei 2/2002 i el previst en relació amb l'aplicació de les modificacions introduïdes per la Llei 10/2004, ha exigit la necessària adequació de les disposicions transitòries per regular totes les situacions de transitorietat que es puguin produir. Finalment, les disposicions addicionals i finals del Text refós regularitzen i harmonitzen les corresponents disposicions dels dos textos legals objecte de refosa.

En conseqüència, en exercici de l'autorització esmentada, amb l'informe previ de la Comissió de Govern Local de Catalunya i del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, d'acord amb el dictamen emès per la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i d'acord amb el Govern,

#### DECRETO:

#### Article únic

S'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el text del qual es publica a continuació.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Totes les referències realitzades en altres disposicions a les lleis objecte de refosa s'entendran realitzades als articles corresponents del Text refós que s'aprova.

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin a aquest Decret legislatiu i al Text refós que aprova i, particularment, les següents:

1. La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
2. La Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març,

d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

#### DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Decret legislatiu i el Text refós que aprova entren en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 26 de juliol de 2005

PASQUAL MARAGALL I MIRA  
President de la Generalitat de Catalunya

JOAQUIM NADAL I FARRERAS  
Conseller de Política Territorial  
i Obres Públiques

#### TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

#### TÍTOL PRELIMINAR

*De l'objecte i dels principis generals*

#### CAPÍTOL I

*Objecte de la Llei i atribució de competències*

#### Article 1

*Objecte de la Llei*

1. L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.
2. L'urbanisme és una funció pública que abasta l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol, llur urbanització i llur edificació, i la regulació de l'ús, de la conservació i de la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.
3. L'activitat urbanística comprèn:
  - a) L'assignació de competències.
  - b) La definició de polítiques de sòl i d'habitatge i els instruments per a posar-les en pràctica.
  - c) El règim urbanístic del sòl.
  - d) El planejament urbanístic.
  - e) La gestió i l'execució urbanístiques.
  - f) El foment i la intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i de l'edificació.
  - g) La protecció i la restauració, si escau, de la legalitat urbanística.
  - h) La formació i la gestió del patrimoni públic de sòl amb finalitats urbanístiques.

#### Article 2

*Abast de les competències urbanístiques*

1. Per tal de fer efectives les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge establertes per la Constitució i per l'Estatut, aquesta Llei atribueix als òrgans administratius que pertoca les facultats pertinents i necessàries per a formular, tramitar, aprovar i executar els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió, per a intervenir en el mercat immobiliari, per a regular i promoure l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge i per a aplicar les mesures disciplinàries i de restauració de la realitat física alterada i de l'ordenament jurídic vulnerat.

2. Les competències urbanístiques de les administracions públiques inclouen, a més de les expressament atribuïdes per aquesta Llei, les

facultats complementàries i congruents per a poder exercir-les d'acord amb la llei i per a satisfer les finalitats que en justifiquen l'atribució expressa.

#### CAPÍTOL II

*Principis generals de l'actuació urbanística*

#### Article 3

*Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

#### Article 4

*Participació en les plusvàlues*

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels particulars es produeix en els termes establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

#### Article 5

*Exercici del dret de propietat*

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.

2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin a aquesta Llei o al planejament urbanístic.

#### Article 6

*Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions*

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

#### Article 7

*Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues*

Es reconeix i es garanteix, en si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, el prin-

cipi del repartiment equitatiu entre totes les persones propietàries afectades, en proporció a llurs aportacions, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

#### Article 8

##### *Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

2. Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

4. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. S'han de regular per reglament les formes de consulta i divulgació dels projectes urbanístics, els mitjans d'accés de la ciutadania als dits projectes i als documents corresponents i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.

6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics.

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes.

#### Article 9

##### *Directrius per al planejament urbanístic*

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la im-

possibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

#### Article 10

##### *Regles d'interpretació del planejament urbanístic*

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenuar-se a la superfície real.

2. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

#### Article 11

##### *Nul·litat de les reserves de dispensació*

Són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els plans urbanístics i les ordenances urbanístiques municipals, i també les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests plans i ordenances.

#### Article 12

##### *Acció pública*

1. Qualsevol ciutadà o ciutadana, en exercici de l'acció pública en matèria d'urbanisme, pot exigir davant els òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de la legislació i del planejament urbanístics, exercici que s'ha d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable.

2. L'acció pública a què es refereix l'apartat 1, si és motivada per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir mentre se'n perllongui l'execució i, posteriorment, fins al venciment dels terminis de prescripció determinats pels articles 199 i 219, sens perjudici del que estableix l'article 202.

#### Article 13

##### *Jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic*

1. El principi de jerarquia normativa infor-

ma i ordena les relacions entre els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió regulats per aquesta Llei.

2. Els plans urbanístics han d'ésser coherents amb les determinacions del pla territorial general i dels plans territorials parcials i sectorials i facilitar-ne l'acompliment.

#### TÍTOL PRIMER

##### *De les administracions amb competències urbanístiques*

#### CAPÍTOL I

##### *Disposicions generals*

#### Article 14

##### *Exercici de les competències urbanístiques*

1. L'exercici de les competències urbanístiques correspon a l'Administració de la Generalitat i als municipis i les comarques, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals.

2. Els municipis i les comarques, sota els principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat, exerceixen llurs competències urbanístiques en els termes determinats per la legislació de règim local i per aquesta Llei. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local que no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta Llei a altres organismes.

3. Les administracions amb competències urbanístiques, en virtut dels principis de col·laboració i coordinació, i de la potestat organitzadora que els correspon, poden, en aquest àmbit, constituir gerències, consorcis i mancomunitats, delegar competències i utilitzar qualsevol altra fórmula de gestió directa o indirecta admesa legalment.

4. Les administracions públiques d'àmbit territorial superior al municipal han de prestar assistència tècnica i jurídica suficient als municipis que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències urbanístiques que els corresponen.

5. Les administracions implicades en el desenvolupament del planejament urbanístic poden convenir la realització d'auditories urbanístiques per a millorar llur capacitat de gestió, d'acord amb el que estableix el reglament. El resultat d'aquestes auditories ha d'ésser de coneixement general.

#### Article 15

##### *Actuació de l'Administració de la Generalitat vers els ens locals*

1. L'Administració de la Generalitat fomenta l'acció urbanística dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències en aquesta matèria i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, se subroga en la competència corresponent, si l'ens afectat no la compleix en el termini d'un mes d'haver-li fet el requeriment pertinent. En el cas de l'exercici de la competència en matèria de protecció de la legalitat urbanística, els terminis de compliment són els establerts específicament.

2. Si l'Administració de la Generalitat executa subsidiàriament les competències urbanístiques locals, amb els requisits i els pressupòsits establerts per la legislació municipal i de règim

local, pot designar, per a un termini concret, un gerent o una gerent, o bé pot transferir les atribucions necessàries de la corporació municipal a la comissió territorial d'urbanisme corresponent, o a una altra entitat supralocal del seu àmbit territorial, que les ha d'exercir mitjançant una comissió especial, en la qual hi ha de tenir representació l'ajuntament.

3. Amb caràcter general, les relacions interadministratives en l'exercici de les competències urbanístiques respectives s'ajusten al que disposen la normativa de règim local, la normativa de procediment administratiu i, si escau, la normativa reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici del que estableix l'article 60.3 per a la concertació d'actuacions de sòl i habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

## CAPÍTOL II

### *Òrgans urbanístics de la Generalitat*

#### Article 16

##### *Òrgans i entitats urbanístiques especials de la Generalitat*

1. Sens perjudici de la competència urbanística atribuïda al Govern, l'activitat urbanística es desenvolupa sota la direcció del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

2. Són òrgans urbanístics de la Generalitat, enquadrats en el Departament de Política Territorial i Obres Públiques:

- a) El conseller o consellera titular del Departament.
- b) La Comissió d'Urbanisme de Catalunya.
- c) Les comissions territorials d'urbanisme.
- d) La Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona.
- e) La Direcció General d'Urbanisme.

3. L'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic sotmesa al règim que estableix el punt primer de l'article 1.b del Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 4/1985, del 29 de març, de l'estatut de l'empresa pública catalana, és una entitat urbanística especial de la Generalitat i actua d'acord amb el que estableixen els articles 22 i 23 d'aquesta Llei.

4. Contra els actes i els acords, expressos o presumptes, de les comissions territorials d'urbanisme i del director o directora general d'Urbanisme, inclosos els relatius a les resolucions definitives sobre plans i altres instruments urbanístics, es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques. Contra els actes i els acords del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques i els del Govern de la Generalitat, es pot interposar recurs potestatiu de reposició previ a la via contenciosa administrativa.

#### Article 17

##### *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*

1. La Comissió d'Urbanisme de Catalunya és l'òrgan superior, de caràcter consultiu, en matèria d'urbanisme.

2. La composició de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya s'estableix per reglament, el qual ha de garantir que hi siguin representats els departaments i els ens locals amb competències urbanístiques i que hi tinguin partici-

pació persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient. Els alcaldes o les alcaldesses dels ajuntaments afectats han d'ésser convocats, amb veu però sense vot, a les sessions en les quals es considerin el primer establiment i les revisions del pla d'ordenació urbanística municipal i del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici d'altres supòsits que puguin ésser regulats per reglament.

3. La Comissió d'Urbanisme de Catalunya informa preceptivament, amb caràcter previ, en els supòsits determinats per la normativa vigent. Si el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques dissenteix de l'informe preceptiu de la Comissió, la resolució de l'assumpte correspon al Govern.

4. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques pot sotmetre a consulta a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya els assumptes en matèria d'urbanisme que cregui convenients.

#### Article 18

##### *Comissions territorials d'urbanisme*

1. Les comissions territorials d'urbanisme, en el marc legal de llurs competències, compleixen funcions de caràcter informatiu, consultiu, gestor i resolutiu, i, a instància dels ajuntaments, també compleixen funcions interpretatives.

2. La composició de les comissions territorials d'urbanisme es determina per reglament, amb els mateixos criteris que estableix l'article 17.2 per a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

#### Article 19

##### *Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona*

La Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona exerceix les competències que li atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.

#### Article 20

##### *Direcció General d'Urbanisme*

1. La Direcció General d'Urbanisme és l'òrgan directiu de l'Administració de la Generalitat que tramita els assumptes que corresponen a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques i al Govern, coordina i impulsa l'activitat de les comissions territorials d'urbanisme i de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona i gestiona i executa els acords adoptats en matèria d'urbanisme pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques i pel Govern.

2. La Direcció General d'Urbanisme pot proposar l'adopció de resolucions a les autoritats competents, i exerceix les atribucions que aquestes li deleguen o li encomanen.

3. La Direcció General d'Urbanisme pot sotmetre a consulta a les comissions territorials d'urbanisme els assumptes de llur competència que cregui pertinents.

#### Article 21

##### *Atribucions de les comissions territorials d'urbanisme i de la Direcció General d'Urbanisme*

Les comissions territorials d'urbanisme i la Direcció General d'Urbanisme orienten i fomenten el planejament i l'execució de les obres necessàries per al desenvolupament urbà, en

fan la inspecció, inclosa la de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i de l'edificació, i n'han d'informar l'ajuntament afectat.

## CAPÍTOL III

### *Entitats urbanístiques especials i condició d'administració actuant*

#### Article 22

##### *Entitats urbanístiques especials*

1. L'Institut Català del Sòl és una entitat urbanística especial de la Generalitat. També són entitats urbanístiques especials els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts.

2. Les entitats urbanístiques especials poden assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanístics en els supòsits en què operen com a administració actuant i poden ésser receptors de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

3. Correspon al Govern acordar la participació de l'Administració de la Generalitat en consorcis urbanístics amb altres administracions públiques, d'acord amb la legislació d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat.

#### Article 23

##### *Condició d'administració actuant*

1. La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió.

b) A l'Institut Català del Sòl, si ho determina el planejament urbanístic, si es determina en virtut de l'article 136.3 i en els casos en què l'Administració de la Generalitat se subrogui en les competències urbanístiques municipals, d'acord amb el que estableix l'article 152.2.

c) Als consorcis urbanístics, a les mancomunitats en matèria urbanística, a les entitats públiques empresarials locals i a les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determina un acord exprés de l'ajuntament, que s'ha de sotmetre a la publicitat requerida per a l'executivitat de l'instrument urbanístic de planejament o de gestió de què es tracti.

2. Les entitats urbanístiques especials, si operen com a administració actuant, poden formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents i també, en el cas dels consorcis i les mancomunitats en matèria urbanística, si ho determinen llurs estatuts, tramitar les figures de planejament per atribució dels corresponents municipis i en funció de les competències municipals atribuïdes.

3. La condició d'administració actuant, acordada per l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic local que siguin entitats urbanístiques especials, no obstant el que estableix l'apartat 2, no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni dels elements substantius del seu exercici i és responsabilitat de l'òrgan

competent de l'ens local dictar els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu que donin suport a l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda o en els quals s'integri la dita activitat.

4. L'Institut Català del Sòl, si opera com a administració actuant, té dret a rebre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, dret de què també gaudeixen, si ho decideix l'ajuntament, les entitats a què es refereix l'apartat 1.c. En aquests casos, el sòl cedit s'ha d'integrar en el patrimoni públic de sòl respectiu, d'acord amb els articles 153 i següents.

## TÍTOL SEGON

### *Del règim urbanístic del sòl*

#### CAPÍTOL I

##### *Règim urbanístic i classificació del sòl*

#### Article 24

##### *Règim urbanístic del sòl*

El règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

#### Article 25

##### *Classificació del sòl*

Els plans d'ordenació urbanística municipal classifiquen tot el sòl del territori corresponent en:

- a) Sòl urbà.
- b) Sòl no urbanitzable.
- c) Sòl urbanitzable.

#### Article 26

##### *Concepte de sòl urbà*

Constituïen el sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

#### Article 27

##### *Serveis urbanístics bàsics*

1. Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
  - b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
  - c) El subministrament d'energia elèctrica.
2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

#### Article 28

##### *Concepte de nucli de població*

S'entén per nucli de població, als efectes

d'aquesta Llei, una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

#### Article 29

##### *Concepte de solar*

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

#### Article 30

##### *Concepte de sòl urbà consolidat*

Constituïen el sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.
- b) Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

#### Article 31

##### *Concepte de sòl urbà no consolidat*

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

#### Article 32

##### *Concepte de sòl no urbanitzable*

Constituïen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:
  - Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

#### Article 33

##### *Concepte de sòl urbanitzable*

1. Constituïen el sòl urbanitzable els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent consideri necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el que estableix l'article 3.

2. El sòl urbanitzable ha d'ésser quantitativament proporcionat a les previsions de creixement de cada municipi i ha de permetre, com a part del sistema urbà o metropolità en què s'integra, el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden distingir entre sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat.

4. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic. Si es tracta de sòl urbanitzable no delimitat, el pla parcial urbanístic ha d'ésser de delimitació, s'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

#### CAPÍTOL II

##### *Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals*

#### Article 34

##### *Sistemes urbanístics generals i locals*

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableix

xin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.

7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

8. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

#### Article 35

*Inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació*

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.

2. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals fan referència els apartats 5 i 7 de l'article 58 s'apliquen a la superfície total de cada sector.

3. El sòl susceptible d'aprofitament privat en cada sector de sòl urbanitzable es fixa en el planejament urbanístic derivat en funció del model proposat pel planejament general, de l'edificabilitat neta i de la intensitat dels usos previstos i atenent la viabilitat econòmica de l'operació.

### CAPÍTOL III

#### *Aprofitament urbanístic*

##### Article 36

#### *Aprofitament urbanístic*

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.

3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

##### Article 37

#### *Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic*

A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

### CAPÍTOL IV

#### *Drets i deures de les persones propietàries*

##### Article 38

#### *Disposicions generals*

1. Els drets i els deures de les persones propietàries de sòl són els que estableix aquesta Llei, en el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, i s'han d'exercir i complir, respectivament, d'acord amb les determinacions d'aquesta Llei pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística. A aquests efectes, els propietaris o propietàries de sòl estan obligats a destinar-lo a l'ús previst per l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.

2. Els requisits per a l'alienació de finques i per a la subrogació de les noves persones titulars en els drets i els deures urbanístics de les persones propietàries anteriors s'han d'ajustar al que estableix la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

##### Article 39

#### *Règim urbanístic del subsòl*

1. El subsòl és regulat pel planejament urbanístic i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.

2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

##### Article 40

#### *Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic*

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques.

##### Article 41

#### *Dret d'edificació en sòl urbà*

1. El sòl urbà pot ésser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

2. Si per a l'edificació de sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, aquesta ha d'haver estat aprovada per acord que hagi guanyat fermesa en via administrativa.

3. Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la Propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, les persones compradores han d'assumir el compliment d'aquestes condicions; igualment, en les escriptures d'obra nova en construcció, les persones propietàries han d'explicitar l'assumpció de les dites condicions o bé acreditar que les han complertes en declarar l'obra conclusa. En tots dos casos, s'ha d'incorporar a les escriptures corresponents el testimoniatge de les llicències d'obres i, si s'escau, de la parcel·lació urbanística, o bé el pronunciament municipal que la declari innecessària.

##### Article 42

#### *Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat*

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars

resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

#### Article 43

##### *Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

#### Article 44

##### *Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat*

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamen-

tació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

#### Article 45

##### *Deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat*

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió

pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

#### Article 46

##### *Participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització*

1. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió de les persones propietàries, llevat que el sòl estigui reservat expressament, i consti degudament en el Registre de la Propietat, per a atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús, i que, en aquest cas, l'administració mantingui la titularitat dominical del sòl al llarg d'un termini mínim de trenta anys. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.

2. En el supòsit que la reserva a què es refereix l'apartat 1 sigui parcial, la participació de l'administració actuant en les càrregues d'urbanització ha d'ésser proporcional al percentatge de sòl no reservat.

#### Article 47

##### *Règim d'ús del sòl no urbanitzable*

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotel·ler ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes

de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connexivitat territorial.

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

#### Article 48

*Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable*

1. Els projectes de les actuacions específiques

d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per a complir-les han d'incloure la documentació següent:

a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

b) Un estudi d'impacte paisatgístic.

c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si no és comprès en un pla sectorial agrari.

e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.

f) Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 85. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.

#### Article 49

*Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable*

Les determinacions contingudes en l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

a) Als projectes de construccions a què es refereix l'article 47.6.a, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si se superen els límits que estableixen el planejament urbanístic general o els plans especials regulats per l'article 67.1 i que fan referència a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial.

b) Als projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.

c) Als projectes de noves construccions a què es refereix l'article 47.6.b, destinades a habitatge

familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres i als projectes a què es refereix la lletra a en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracta, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

d) A l'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i drecceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.

e) A les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

f) A qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

#### Article 50

*Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable*

1. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

#### Article 51

*Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable*

1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per a fer efectiva aquesta directriu.

2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

#### Article 52

##### *Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable*

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4.

2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per aquest capítol per al sòl no urbanitzable.

3. En sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres regulats per l'article 47 per al sòl no urbanitzable.

#### CAPÍTOL V

##### *Règim d'ús provisional del sòl*

#### Article 53

##### *Usos i obres de caràcter provisional*

1. Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

2. L'autorització a què es refereix l'apartat 1 no dóna dret en cap cas a percebre indemnització.

3. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars a la ciutadania, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

4. Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats per l'apartat 3 han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquestes efectes.

5. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació per a instal·lar-hi oficines i per a desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta en tot cas a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenya-la l'article 102.

6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'Administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

#### Article 54

##### *Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional*

1. L'autorització municipal de donar al sòl un ús provisional o de fer-hi obres de caràcter provisional requereix prèviament la informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i requereix l'informe favorable previ de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos. L'autorització requereix també l'acceptació pels propietaris o propietàries de fer cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les instal·lacions i les obres quan ho acordi l'ajuntament, sense dret a percebre cap mena d'indemnització, i pot imposar la constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició del sòl i de l'espai a l'estat anterior a l'execució dels usos i les obres esmentats.

2. L'autorització a què es refereix l'apartat 1 adquireix eficàcia si se'n fan constar les condicions en el Registre de la Propietat, en els supòsits regulats per reglament.

3. L'eficàcia de l'autorització a què es refereix l'apartat 1 queda sotmesa a la condició resolutòria que, en tot moment, els compromisos acceptats pels propietaris o propietàries siguin també acceptats expressament per les persones gestores o explotadores dels usos, les obres, els edificis o les instal·lacions, en virtut d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic amb les persones propietàries, sens perjudici de les altres determinacions que estableixi per a aquest cas la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

#### TÍTOL TERCER

##### *Del planejament urbanístic*

#### CAPÍTOL I

##### *Figures del planejament urbanístic*

#### Article 55

##### *Tipus de plans urbanístics*

1. La planificació urbanística del territori es porta a terme mitjançant el planejament urbanístic general, que és integrat pels plans directores urbanístics, pels plans d'ordenació urbanística municipal i per les normes de planejament urbanístic. Els programes d'actuació urbanística municipal són també part del planejament urbanístic general i el complementen.

2. El planejament urbanístic general es desenvolupa per mitjà del planejament urbanístic derivat, que és integrat pels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana, pels plans parcials urbanístics i pels plans parcials urbanístics de delimitació.

3. Els plans especials urbanístics que no desenvolupen determinacions del planejament urbanístic general han de justificar la necessitat de l'aprovació i llur compatibilitat amb el dit

planejament. En el cas dels plans de millora urbana, s'aplica el que estableix l'article 68.4.

4. El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general, d'acord amb l'article 13.1, sens perjudici de les determinacions que li són pròpies.

5. La coherència del planejament urbanístic amb el planejament territorial es regeix per l'article 13.2 i per la legislació de política territorial.

#### Article 56

##### *Plans directores urbanístics*

1. Correspon als plans directores urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial i atenent les exigències del desenvolupament regional, d'establir:

- Les directrius per a coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal.
- Determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, la mobilitat de persones i mercaderies i el transport públic.
- Mesures de protecció del sòl no urbanitzable, i els criteris per a l'estructuració orgànica d'aquest sòl.

d) La concreció i la delimitació de les reserves de sòl per a les grans infraestructures, com ara xarxes viàries, ferroviàries, hidràuliques, energètiques, portuàries, aeroportuàries, de sanejament i abastament d'aigua, de telecomunicacions, d'equipaments i altres de semblants.

e) La programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge, concertades amb els ajuntaments afectats en el si de la tramitació regulada per l'article 81. Aquesta programació ha de garantir la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública, la suficiència i la viabilitat d'aquestes polítiques per a garantir el dret constitucional a l'habitatge i el compliment dels principis que estableix l'article 3.

2. Els plans directores urbanístics han d'especificar els criteris per a fer-ne el seguiment i per a la modificació o la revisió, han d'incloure les determinacions adequades per a les finalitats que persegueixen i han de contenir la documentació següent:

- Els estudis justificatius.
- La memòria.
- La programació de les actuacions per a aplicar-los.
- Les bases tècniques i econòmiques per a desenvolupar-los.
- Els plànols d'informació i d'ordenació.
- Les normes que s'han de complir obligadament.

3. Els plans directores urbanístics poden establir determinacions per a ésser directament executades o bé per a ésser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics que facin possible l'exercici de competències pròpies dels ens supramunicipals.

4. El planejament que resulti afectat per les determinacions d'un pla director urbanístic s'hi ha d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

#### Article 57

##### *Plans d'ordenació urbanística municipal*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són l'instrument d'ordenació urbanística



integral del territori i poden abastar un o més d'un terme municipal.

2. Correspon als plans d'ordenació urbanística municipal, com a mínim:

a) Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.

b) Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 3.

c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament.

d) Determinar les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Els plans d'ordenació urbanística municipal també poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent. En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir les reserves que estableix aquest apartat en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

5. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

#### Article 58

##### *Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal, en aplicació del que estableix l'article 57:

a) Classifiquen el territori en les classes de sòl definides per aquesta Llei i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris en funció dels objectius de desenvolupament i de la complexitat urbanística del municipi.

b) Estableixen les determinacions que corresponen a cada classe de sòl per a aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.

c) Desenvolupen per a cada classe de sòl l'estructura general i el model del territori, que s'ha d'adequar a les determinacions dels articles 3 i 9.

d) Determinen els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.

e) Incorporen previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.

f) Defineixen el sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admes pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

h) Estableixen les determinacions necessàries per a assolir una mobilitat sostenible en el municipi.

i) Estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla d'ordenació urbanística municipal.

2. En sòl urbà, els plans d'ordenació urbanística municipal:

a) Apliquen les tècniques de qualificació o zonificació del sòl i de reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals i locals, respectant sempre la proporció adequada a les necessitats de la població.

b) Assignen usos detallats per a cada zona.

c) Regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions.

d) Determinen quins valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals hi han d'ésser protegits.

e) Regulen l'ús del subsòl, d'acord amb l'article 39, per fer factibles la prestació dels serveis i la implantació de les infraestructures necessàries per a la col·lectivitat, respectant sempre els aprofitaments privats que hi siguin compatibles.

3. En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

4. En sòl urbà consolidat, els plans d'ordenació urbanística municipal precisen les rasants i les característiques i el traçat de les obres d'urbanització. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització, que ha de comprendre totes les obres d'urbanització i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

5. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

6. En sòl urbà consolidat, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

7. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus, i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

8. En sòl urbanitzable no delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen:

a) Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.

b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.

c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.

d) Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

9. En sòl no urbanitzable, els plans d'ordenació urbanística municipal:

a) Regulen cadascuna de les qualificacions possibles, en coherència amb el grau de conservació i protecció pretesos.

b) Regulen els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.

c) Estableixen els l·lindars a què es refereix l'article 49.a.

d) Contenen, si escau, el catàleg a què es refereix l'article 50.2.

#### Article 59

##### *Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.

- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 69.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

2. En el cas que l'escassa complexitat urbanística d'un municipi només exigeixi distingir entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, la documentació mínima dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de consistir en la memòria, els plànols d'informació i de delimitació del sòl urbà i no urbanitzable, les normes urbanístiques bàsiques, alineacions i rasants i l'informe mediambiental.

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

- a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.
- c) Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers.
- 4. L'agenda a què es refereix l'apartat 1.e, si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el *Bulletí Oficial* corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

#### Article 60

##### *Programes d'actuació urbanística municipal*

1. Els programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel que fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'avaluar i atendre les necessitats de sòl i d'habitatge dels municipis i, si escau, de sòl per a usos industrials i activitats productives, i han d'acreditar que són coherents amb els plans territorials o directors que els afecten. Així mateix, han de determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i poden establir, si escau, una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys.

3. Les determinacions del programa d'actuació urbanística municipal definitivament aprovat, en els municipis que en tenen, són el marc

de referència adequat per a concertar actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

4. Els programes d'actuació urbanística municipal poden preveure totes o alguna de les figures del planejament urbanístic derivat a què fa referència el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

5. Els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar el sòl urbanitzable no delimitat i modificar els sectors prèviament delimitats, fins i tot per a atribuir-los la condició de sòl urbanitzable no delimitat. En tots aquests supòsits, han de contenir les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal i la documentació que sigui pertinent. Els programes d'actuació urbanística municipal no poden alterar la classificació del sòl no urbanitzable.

6. Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58.

7. Els programes d'actuació urbanística municipal poden incloure sistemes urbanístics generals en els sectors de sòl urbanitzable i en els sectors subjectes a plans de millora urbana, i també en els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà. Així mateix, poden acordar operacions de millora urbana i actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, i també delimitar polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

8. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini en compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa.

9. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'establir terminis per a l'execució de les obres d'urbanització, poden fixar terminis per a l'edificació dels solars, delimitar àrees tant per a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte com per a l'aplicació de programes de rehabilitació d'edificis, definir sectors d'urbanització prioritària, incloure les reserves de terrenys regulades per l'article 151 i establir les mesures pertinents per a l'adequada culminació urbanística de les urbanitzacions existents.

10. L'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu.

11. Els programes d'actuació urbanística municipal tenen vigència indefinida, sens perjudici de l'abast temporal de llurs determinacions que tinguin aquesta naturalesa, i s'han de referir tant a les actuacions del sector públic com a les dels particulars.

12. L'adopció, l'actualització, la modificació o la revisió dels programes d'actuació urbanística municipal, si es tramiten amb independència del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, segueixen el mateix procediment que aquest. Els programes d'actuació urbanística municipal s'han d'actualitzar cada sis anys.

#### Article 61

##### *Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal*

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

- a) La memòria raonada dels objectius que persegueixen i de les mesures i els mitjans programats per a assolir-los, en coherència amb el planejament de rang superior.
  - b) La relació de les actuacions programades.
  - c) El calendari d'execució.
  - d) L'avaluació econòmica i financera, i les disposicions pressupostàries que escaiguin.
  - e) Els estudis complementaris que escaiguin.
  - f) Els plànols d'informació, de delimitació i d'esquemes d'integració urbana de les actuacions i, si s'escau, els plànols d'ordenació i les normes per a aplicar-los.
  - g) Els documents que siguin necessaris, si s'escau, per als supòsits a què es refereixen els apartats 5 a 9 de l'article 60.
2. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha de justificar la coherència del programa amb el planejament territorial i amb el planejament urbanístic.

#### Article 62

##### *Normes de planejament urbanístic*

1. Les normes de planejament urbanístic són instruments del planejament urbanístic general que supleixen els plans d'ordenació urbanística municipal en els supòsits de suspensió determinats per l'article 63 i en els supòsits de pèrdua de vigència.

2. Les normes de planejament urbanístic, a més del que disposa l'apartat 1, poden complementar les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal. En aquest cas, les normes es poden referir a una pluralitat de municipis, i també poden establir determinacions d'interès supramunicipal, amb vista a satisfer objectius establerts en el planejament territorial o en les directrius d'un pla director urbanístic.

3. Amb la finalitat de complementar un pla d'ordenació urbanística municipal, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si aprecia la necessitat o la conveniència de regular aspectes no determinats totalment o parcialment pel pla d'ordenació urbanística municipal, havent concedit audiència a l'ajuntament afectat i un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de requerir l'ajuntament perquè procedeixi, en els terminis que es fixin, a formular i tramitar la modificació o la revisió corresponent del pla. En cas d'incompliment de qualsevol dels terminis establerts, el conseller o consellera ha de sotmetre al Govern l'adopció dels acords que escaiguin, d'entre els regulats per l'article 63.

4. Correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques la competència sobre les normes de planejament urbanístic, que contenen les determinacions corresponents als plans d'ordenació urbanística municipal i es componen dels documents necessaris per a justificar les determinacions que incorporen i la funció per a la qual es dicten. Les normes s'han de redactar amb el grau de precisió adequat al pla que complementen o supleixen, de conformitat amb els preceptes corresponents d'aquesta Llei.

#### Article 63

##### *Supòsits de suspensió d'un pla d'ordenació urbanística municipal*

1. El Govern, per raons justificades d'interès públic, a proposta del conseller o consellera de

Política Territorial i Obres Públiques, d'ofici o a iniciativa d'un altre conseller o consellera del Govern, un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals interessats, pot suspendre la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal, en la forma, en els terminis i amb els efectes assenyalats pels articles 71 i 72, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

2. En el cas de suspensió de la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal a què es refereix l'apartat 1, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot dictar en el termini de sis mesos, a comptar de l'acord de suspensió, les normes de planejament que supleixin el pla fins que no se n'aprovi la modificació o la revisió.

3. Les normes dictades en virtut de l'apartat 2 poden abastar sòl urbanitzable mancat de pla parcial urbanístic aprovat, o que el tingui en tramitació, per a permetre-hi la instal·lació d'equipaments o serveis comunitaris, si l'acord del Govern aprecia raons d'interès públic supramunicipal; en aquest supòsit, les normes s'han de desenvolupar mitjançant el pla especial regulat per l'article 67.1.e.

4. Les facultats atribuïdes al Govern per aquest article s'apliquen també en els supòsits a què es refereix l'article 182.2 i a instància de les corporacions locals interessades, també per raons justificades d'interès públic.

#### Article 64

##### *Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals*

Els plans d'ordenació urbanística municipal, els programes d'actuació urbanística municipal i les normes de planejament urbanístic poden establir, per raons d'interès públic, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial urbanístic sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna.

#### Article 65

##### *Plans parcials urbanístics*

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

- Qualifiquen el sòl.
- Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- Assenyalen les alineacions i les rasants.
- Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'apartament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, el pla ha de definir les

obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que aquesta reserva de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

#### Article 66

##### *Documentació dels plans parcials urbanístics*

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes.
- La divisió poligonal, si escau.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixen a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

#### Article 67

##### *Plans especials urbanístics*

1. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar plans especials urbanístics en els supòsits següents:

a) Si són necessaris, en desenvolupament de les determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials i en el planejament urbanístic general, per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per a la recuperació i el millorament del paisatge urbà, per a la protecció addicional de les vies de comunicació, per al millorament d'àmbits rurals, per a la identificació i la regulació de les masies i les cases rurals a què es refereix l'article 50.2, per a la implantació de les obres i els usos en sòl no urbanitzable que estableix l'article 47.4, per a la protecció i el millorament dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge, o per a qualsevol altra finalitat anàloga.

b) Amb vista a l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura del planejament urbanístic derivat.

c) Amb vista a la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural, d'acord amb el que estableix l'article 47.6.e.

d) Per concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general.

e) Per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, a les infraestructures de gestió de residus, a l'abastament i el subministrament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica, a les telecomunicacions, a la producció d'energia a partir de fonts renovables i a la resta de sistemes ur-

banístics generals. Si la infraestructura afecta més d'un municipi o diverses classes de sòl, la formulació i la tramitació del pla especial són preceptives, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

f) Amb vista a la implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.

2. Els plans especials urbanístics dictats en virtut de l'apartat 1.a que tinguin per finalitat la protecció de zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaïques o d'espais rurals o periurbans poden imposar restriccions d'ús dels terrenys, per a impedir-ne la desaparició o l'alteració.

3. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

#### Article 68

##### *Plans de millora urbana*

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues ur-

banístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

#### Article 69

##### *Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals*

1. Per a aconseguir l'efectivitat de les mesures urbanístiques de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges o béns culturals, les administracions competents han d'incloure en un catàleg els béns que calgui protegir. Els catàlegs, juntament amb les normes específiques, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del pla urbanístic corresponent.

2. Els ajuntaments, d'acord amb la legislació de règim local, poden aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per a regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

#### Article 70

##### *Projectes d'urbanització*

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.

2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els

plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

#### CAPÍTOL II

##### *Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic*

#### SECCIÓ PRIMERA

##### *Actes preparatoris per a la formulació i la tramitació de les figures del planejament urbanístic*

#### Article 71

##### *Suspensió de tramitacions i de llicències*

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats.

3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el *Butlletí Oficial* corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament.

#### Article 72

##### *Termini de suspensió de tramitacions i de llicències*

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 71, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 71. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 71 pot tenir una durada màxima de dos anys.

2. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

#### Article 73

##### *Consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable*

1. Les persones interessades poden formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per a consultar la viabilitat de la futu-

ra formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.

2. Els avanços a què es refereix l'apartat 1 es presenten davant l'òrgan competent per a l'aprovació inicial i l'aprovació provisional del pla parcial urbanístic que es projecti, el qual ha d'emetre l'informe corresponent en el termini de dos mesos des de la presentació. En el termini de deu dies d'haver-se emès l'informe, l'avanç s'ha de posar a consulta de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva, que ha d'emetre l'informe corresponent en el termini de dos mesos des de la sol·licitud.

3. Els informes a què es refereix l'apartat 2 tenen efectes administratius interns, preparatoris de la redacció dels plans, i han d'expressar les observacions que els òrgans que els emeten considerin adequades, en el marc de les competències respectives, o bé, si s'escau, les raons que fonamentin la inviabilitat de la proposta. La manca de notificació dels dits informes un cop transcorregut un mes del finiment dels terminis establerts per a l'emissió comporta la conformitat de l'òrgan de què es tracti vers el contingut de la consulta formulada, sens perjudici de la tramitació ulterior del pla parcial urbanístic de delimitació.

#### SECCIÓ SEGONA

##### *Atribució de competències sobre el planejament urbanístic*

#### SUBSECCIÓ PRIMERA

##### *Formulació de les figures del planejament urbanístic*

#### Article 74

##### *Formulació de figures del planejament urbanístic general*

1. Correspon de formular els plans directores urbanístics a les entitats i els organismes que determini el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, amb la participació dels ajuntaments afectats d'acord amb allò previst a l'article 81..

2. Correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal als ajuntaments.

3. Correspon de formular les normes de planejament urbanístic a la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, en els supòsits especificats pels articles 62 i 63, o a proposta dels ajuntaments.

#### Article 75

##### *Formulació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal*

1. La formulació de plans d'ordenació urbanística plurimunicipals pot tenir lloc:

a) Perquè ho estableix el planejament territorial o els plans directores urbanístics.

b) Per l'acord unànim dels ajuntaments interessats.

c) Si manca l'acord unànim dels ajuntaments afectats, per acord del Govern, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya i el posterior pronunciament favorable adoptat per dues terceres parts dels municipis afectats, si representen la majoria de la població, o per la majoria de municipis, si representen dues terceres parts de la població. Si el pronunciament municipal no s'acredita davant el Govern en el termini de dos mesos a partir de

la data del requeriment, s'entén que és emès en sentit favorable a la formulació.

2. L'acord de formulació d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal a l'empara del que disposa la lletra c de l'apartat 1 ha de determinar l'organisme que l'ha de redactar i la proporció en què els municipis inclosos han de contribuir a les despeses.

3. Els ajuntaments compresos en l'àmbit d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal formulat a l'empara de la lletra c de l'apartat 1 han de participar en la seva redacció i han d'assumir les obligacions que aquest comporti.

4. La formulació d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal no obsta perquè cadascun dels ajuntaments que hi siguin compresos pugui formular i tramitar, si escau, el propi programa d'actuació urbanística municipal, l'aprovació definitiva del qual correspon a l'òrgan que estableixen, segons escaigui, els articles 77 i 78.

5. Diversos ajuntaments d'una comarca poden acordar, si manquen de programes d'actuació urbanística municipal propis, o en substitució dels que hi hagi, de formular programes d'actuació urbanística que abastin la totalitat o una part de la comarca, amb el contingut i la documentació que regulen els articles 60 i 61 per als programes d'actuació urbanística municipal. L'acord de formulació dels programes ha de concretar els punts a què es refereix l'apartat 2.

6. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels programes d'actuació urbanística a què es refereix l'apartat 5 corresponen al consell comarcal pertinent, que simultàniament ha de concedir audiència, en el termini d'un mes, a cadascun dels municipis afectats.

7. En el supòsit que es formuli un programa d'actuació urbanística d'àmbit comarcal, l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del planejament urbanístic derivat recollit pel programa pertocuen al consell comarcal.

8. Els ajuntaments poden acordar la formulació de figures del planejament urbanístic derivat de caràcter plurimunicipal.

#### Article 76

##### *Formulació del planejament urbanístic derivat*

Correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb el que disposa l'article 96.

En el cas dels plans especials urbanístics a què es refereix l'article 67.1.e, correspon de formular-los a l'administració que tingui al seu càrrec l'execució directa de les obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà.

#### SUBSECCIÓ SEGONA

##### *Aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic*

#### Article 77

##### *Competències del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques*

1. Correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques l'aprovació definitiva de:

a) Els plans directores urbanístics i les normes de planejament urbanístic, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

b) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal, si es refereixen a municipis de més de 100.000 habitants, amb l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme competent.

c) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals, en els supòsits següents:

Primer. Si han estat tramitats per les comissions territorials d'urbanisme.

Segon. Si algun dels municipis que hi siguin compresos té més de 100.000 habitants.

Tercer. Si l'àmbit territorial del pla o el programa afecta més d'una comissió territorial d'urbanisme.

d) Els plans parcials urbanístics de delimitació, si és competent, d'acord amb el que estableix la lletra b, per a aprovar el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

e) Els plans especials urbanístics a què es refereix l'article 67.1.e.

2. Si en la tramitació d'una de les figures de planejament a què es refereix l'apartat 1 no hi ha intervingut la comissió territorial d'urbanisme corresponent, l'aprovació definitiva de la figura requereix un informe previ a càrrec de la dita comissió, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos, o, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una, a càrrec de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, que l'ha d'emetre en el termini de tres mesos.

#### Article 78

##### *Competències de les comissions territorials d'urbanisme*

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

b) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.

c) Els plans especials urbanístics a què fan referència les lletres a, b, c i f de l'article 67.1.

d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui d'aprovar al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

#### Article 79

##### *Competències dels ajuntaments*

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 75.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

a) Els plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

b) Els plans de millora urbana que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

c) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 68.4, *in fine*, sempre que el municipi tingui un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal i que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

d) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d que afecten llur terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

e) Els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.

2. En els supòsits de l'apartat 1, la competència dels ajuntaments s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

3. Els ajuntaments poden determinar en el pla d'ordenació urbanística municipal o en el programa d'actuació urbanística municipal que l'Administració de la Generalitat exerceixi les competències a què fan referència els apartats 1 i 2.

#### SECCIÓ TERCERA

##### *Terminis de formulació i procediment de tramitació de les figures del planejament urbanístic*

#### Article 80

##### *Terminis per a la formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal s'han de formular en el termini que fixi el planejament territorial, el pla director urbanístic o bé, si de cas hi manca, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

2. Els plans parcials urbanístics referits a sectors delimitats prèviament, els plans especials urbanístics i els plans de millora urbana s'han de formular en els terminis que fixin el pla d'ordenació urbanística municipal, el programa d'actuació urbanística municipal o les normes de planejament urbanístic.

3. En el cas que els plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 no es redactin en els terminis establerts, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques pot disposar que siguin redactats per la Direcció General d'Urbanisme, si els òrgans competents incompleixen el requeriment pertinent.

4. En qualsevol cas, els ajuntaments i els altres òrgans competents poden encomanar la formulació dels plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 a la Direcció General d'Urbanisme i poden encomanar-ne la tramitació a la comissió territorial d'urbanisme competent.

#### Article 81

##### *Tramitació dels plans directors urbanístics*

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans directors urbanístics corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, en el qual cas correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques d'acordar-ne l'aprovació inicial i la definitiva. En tots dos

casos, els ajuntaments afectats han d'ésser consultats abans de l'aprovació inicial, per un termini d'un mes, respecte als objectius i els propòsits generals de la iniciativa.

2. Els plans directors urbanístics s'han de posar a informació pública per un termini d'un mes. Un cop acabat el termini d'informació pública, els plans s'han de sotmetre, també per un mes, al tràmit d'informació als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu.

3. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla director urbanístic, s'ha de sol·licitar un informe als departaments interessats i als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

4. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar algun tipus d'avaluació ambiental d'un pla director urbanístic, l'estudi o l'informe ambiental pertinent ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. En el cas que el pla s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, aquesta declaració s'ha d'efectuar abans de l'aprovació provisional de l'expedient.

#### Article 82

##### *Tramitació de les normes de planejament urbanístic*

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional de les normes de planejament urbanístic corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent, d'ofici o a proposta dels ens locals, llevat que l'àmbit territorial de les normes afecti més d'una comissió, en el qual cas correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques d'acordar-ne l'aprovació inicial i la definitiva.

2. Els tràmits d'informació pública i d'audiència als ens locals afectats i als altres organismes que hagin d'emetre informe preceptiu amb relació a les normes de planejament urbanístic s'ajusten al que estableix l'article 83 per a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat que, per raons d'urgència apreciades pel Govern, un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent escoltat els ens locals afectats, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques acordi l'entrada en vigor de les normes prescindint d'aquests tràmits, en el qual cas ha de fixar un termini concret de vigència, dins el qual s'han de complir adequadament els tràmits esmentats.

#### Article 83

##### *Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens

perjudici del que estableix l'article 75.7, corresponen a:

a) El consell comarcal corresponent, si tots els municipis afectats pel pla queden inclosos en l'àmbit territorial d'una mateixa comarca.

b) La comissió territorial d'urbanisme corresponent, si l'àmbit territorial del pla abasta més d'una comarca.

c) El director o directora general d'Urbanisme, un cop vist l'informe de les comissions territorials d'urbanisme competents afectades, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una i més d'una comarca.

d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 75.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, en el qual cas l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics a què es refereix l'article 67.1.e corresponen a l'administració que els ha redactats, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans. Altrament, l'òrgan competent és la comissió territorial d'urbanisme corresponent; si l'àmbit territorial del pla afecta més d'una comissió, l'aprovació inicial i la definitiva pertocuen al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar algun tipus d'avaluació ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, l'estudi o l'informe ambiental que calgui ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. En el cas que el pla urbanístic s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, aquesta declaració s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, se li ha de concedir audiència per un termini d'un mes, a continuació de la informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

**Article 84***Tramitació dels plans parcials urbanístics de delimitació*

Els plans parcials urbanístics de delimitació se subjecten a la mateixa tramitació que se segueix per als plans d'ordenació urbanística municipal, llevat del que estableix l'article 83.7.

**Article 85***Informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal*

1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 79.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.

2. Els informes a què es refereix l'apartat 1 han d'incloure les consideracions que calguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques. En tot cas, són vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat especificats pels apartats 3 i 4.

3. Són motius d'interès supramunicipal, als efectes del que estableix l'apartat 2:

- La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
- La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
- L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
- L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

4. Són motius de legalitat, als efectes del que estableix l'apartat 2, els relatius a:

- La tramitació del planejament urbanístic.
- El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
- L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
- La interdicció de l'arbitrarietat.

5. Els informes a què es refereix l'apartat 1 han d'expressar la inviabilitat del planejament en tramitació, si s'escau que les deficiències constatades no són susceptibles d'esmena.

**Article 86***Lliurament de la documentació dels plans urbanístics derivats aprovats pels ajuntaments*

Les administracions locals competents, un cop els plans urbanístics derivats hagin estat aprovats definitivament, han de lliurar en el termi-

ni d'un mes a les comissions territorials d'urbanisme que escaigui, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans, sens perjudici del règim de comunicació d'acords regulat per la legislació municipal i de règim local de Catalunya.

**Article 87***Terminis per a la tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització*

1. El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa si no precisa les obres d'urbanització bàsiques i de quatre mesos si les precisa.

2. Els plans urbanístics derivats promoguts a instància de part interessada no es poden inadmetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o bé, si escau, la suspensió o la denegació, que han d'ésser motivades.

3. La suspensió de les propostes a què es refereix l'apartat 2 s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, les propostes s'han de denegar. La denegació es pot fonamentar també en la manca de la justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels articles 58.1.d i e i 58.7, si es tracta de plans parcials urbanístics de delimitació. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable a la part promotora en produeix la caducitat, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.

4. Les propostes de promoció d'un pla urbanístic derivat l'àmbit territorial del qual abasti més d'un municipi formulades a instància de part interessada han d'ésser presentades a cadascun dels ajuntaments afectats. Si aquests, en el termini d'un mes, no manifesten llur acord per a la tramitació conjunta, la part promotora pot presentar el pla a l'òrgan que sigui competent segons el que estableix l'article 83.2, el qual ha d'adoptar la resolució inicial en el termini de dos mesos des de la recepció de la documentació completa; en el cas que hi hagi acord entre els ajuntaments, aquest termini comença a comptar des de la notificació de l'acord.

5. L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública establert per l'article 83.4, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva. L'administració competent, un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva.

6. Els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 113.2. Tanmateix, l'audiència a les persones interessades només és preceptiva en el cas de projectes d'iniciativa privada. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronuncin sobre el projecte. Els ajuntaments aproven els projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública.

7. Els plans parcials urbanístics, quan no incorporen directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, no poden ésser executius si no s'han tramitat el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector. Aquest requisit no és d'aplicació a la resta de plans urbanístics derivats.

8. En el supòsit a què fa referència l'apartat 7, quan l'aprovació definitiva del pla parcial urbanístic correspon als ajuntaments, es pot adoptar simultàniament amb la del projecte d'urbanització. En el cas que no s'adoptin simultàniament, i també en el supòsit que l'aprovació definitiva correspongui a l'Administració de la Generalitat, l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del pla i la consegüent publicació al diari oficial corresponent resten condicionades a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització. En el termini de dotze mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del pla s'ha d'acreditar a la comissió territorial d'urbanisme l'estat de tramitació del projecte d'urbanització. Si en aquest termini no es compleix aquesta condició d'acreditació o si, complint-se, resulta que el projecte d'urbanització no s'ha presentat a tràmit, la tramitació i l'aprovació definitiva del pla resten sense cap efecte. En el cas que el projecte s'hagi presentat a tràmit, la comissió territorial d'urbanisme ha d'establir un termini de sis mesos perquè se n'acrediti l'aprovació definitiva. Si finalment no es compleix aquesta condició, la tramitació i l'aprovació definitiva del pla resten sense cap efecte.

**Article 88***Inactivitat municipal i subrogació del Departament de Política Territorial i Obres Públiques*

1. Els òrgans urbanístics competents del Departament de Política Territorial i Obres Públiques es poden subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal o supramunicipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts per l'article 87 respecte als plans urbanístics derivats i respecte als projectes d'urbanització, quan en aquest darrer cas llur aprovació definitiva sigui un requisit d'eficàcia de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.

2. Quan hagi transcorregut el termini establert per a adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament derivat o a l'aprovació inicial del projecte d'urbanització en el supòsit a què fa referència l'apartat 1, aquests s'entendran aprovats inicialment o provisionalment, segons que correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, les persones que els promouguin poden instar la subrogació de l'òrgan competent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques per a l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, al qual òrgan correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.

3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan origi-

nàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini d'un mes no les ha exercides, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.

#### Article 89

*Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva de plans urbanístics i projectes d'urbanització*

1. En la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels programes d'actuació urbanística municipal i comarcal, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de quatre mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva. En el cas que es tracti de plans urbanístics plurimunicipals l'aprovació inicial dels quals hagi estat acordada per una comissió territorial d'urbanisme o pel director o directora general d'Urbanisme, el termini és de tres mesos i compta des de l'acord d'aprovació provisional.

2. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

3. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als ajuntaments o als consells comarcals, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva, i que hagi transcorregut el termini establert per l'article 85.1 o que la comissió territorial d'urbanisme competent hagi emès l'informe corresponent.

4. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui, per subrogació, a un òrgan urbanístic de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, llevat que l'òrgan originàriament competent ja hagi complert aquest tràmit, en el qual cas el termini és de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per la comissió.

5. En el supòsit que en la tramitació d'una figura del planejament urbanístic es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós o de nova documentació, la resolució subsegüent de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha notificat cap acte exprés, s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la completació definitiva de l'expedient, amb la documentació aportada.

6. En l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic, els actes presumptes es poden acreditar i fer valer d'acord amb el que estableix la legislació de procediment adminis-

tratiu comú, sens perjudici del que disposa l'article 100 quant a l'executivitat dels plans.

7. La notificació de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. Altrament, s'entén que el projecte resta aprovat definitivament per silenci administratiu positiu.

8. La notificació de l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris s'ha d'efectuar en el termini d'un mes des de la presentació de la documentació completa; altrament, s'entén que és aprovat per silenci administratiu. En el cas que s'hi observin deficiències, s'atorga un termini de quinze dies per a esmenar-les i, mentrestant, queda interromput el termini per a adoptar i notificar l'aprovació, que s'ha de fer en el termini d'un mes d'haver estat esmenades.

#### Article 90

*Tipus de resolucions definitives sobre el planejament urbanístic*

1. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents:

a) L'aprovació pura i simple del planejament, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixin un nou tràmit d'informació pública.

b) La suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.

c) La denegació motivada de l'aprovació del planejament, per raó de vicis o defectes no esmenables.

d) El retorn de l'expedient, si no és complet o hi manca algun tràmit.

2. Els acords de suspensió i de denegació a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1 adoptats per l'Administració de la Generalitat només es poden fonamentar en els motius d'interès supramunicipal, de legalitat i de racionalitat urbanística que especifiquen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 85, a banda de la ponderació, respecte a la classificació del sòl, de la transcendència dels règims especials de protecció derivats del planejament territorial o de la legislació sectorial. En el cas dels plans parcials urbanístics de delimitació, l'acord de denegació es pot fonamentar també en la manca de justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58.

3. Les esmenes a què es refereixen els apartats 1.a i 1.b han d'ésser introduïdes en el planejament urbanístic per l'organisme que n'hagi aprovat el tràmit anterior, el qual ha de presentar novament el document esmenat a l'aprovació definitiva de l'òrgan competent, després d'haver convocat, si ho determina l'acord de suspensió, i d'acord amb el que sigui establert per reglament, un nou tràmit d'informació pública. Si, un cop fet l'advertiment pertinent, el dit organisme no presenta el document esmenat en el termini de tres mesos, es produeix la caducitat de l'expedient, llevat que les persones promotores sol·licitin de subrogar-s'hi o que, per raons d'interès general, resulti convenient de culminar l'expedient i, amb vista a això, s'hi subrogui l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

#### Article 91

*Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors*

Els sectors subjectes a un pla de millora ur-

bana i els sectors de planejament parcial urbanístic poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.

b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

#### SECCIÓ QUARTA

*Vigència i revisió del planejament urbanístic*

#### Article 92

*Vigència indefinida del planejament urbanístic*

El planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

#### Article 93

*Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'hi especifiquen.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.

3. L'autorització demanada per les entitats locals afectades a què es refereix l'apartat 2 s'entén atorgada si transcorren tres mesos des que es va presentar a tràmit sense que se n'hagi notificat la resolució.

4. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques.

#### Article 94

*Modificació de les figures del planejament urbanístic*

1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals queda limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sòl edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima



per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

4. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

#### Article 95

##### *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius*

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament

la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient respon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

#### SECCIÓ CINQUENA

##### *Iniciativa i col·laboració dels particulars en el planejament urbanístic*

#### Article 96

##### *Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics*

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

#### Article 97

##### *Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada*

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- La viabilitat econòmica de la promoció.
- Els compromisos que s'adquireixen.

d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

#### CAPÍTOL III

##### *Efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic*

#### SECCIÓ PRIMERA

##### *Publicitat, executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic*

#### Article 98

##### *Publicitat del planejament urbanístic*

1. Els acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics i dels instruments de gestió urbanística s'han de publicar.

2. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament corresponent, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl.

3. La publicitat relativa a una urbanització d'iniciativa privada ha d'explicitar la data d'aprovació definitiva del pla corresponent i l'òrgan administratiu que l'ha acordat, i no pot contenir cap indicació contradictòria amb el contingut del dit pla.

4. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, es sotmeten a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

#### Article 99

##### *Certificats d'aprofitament urbanístic*

1. Les persones particulars poden demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats pertinents en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.

2. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte

de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió postestativa de llicències regulada per l'article 71.1.

#### Article 100

##### *Executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic*

1. Les diverses figures del planejament urbanístic l'aprovació definitiva de les quals correspon a l'Administració de la Generalitat són executives a partir de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. Pel que fa al planejament urbanístic l'aprovació definitiva del qual correspongui als municipis, és aplicable el que estableixi la legislació de règim local.

2. Els particulars i l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquesta Llei i en els instruments de planejament i de gestió que en derivin.

3. La constitució de la garantia a què es refereix l'article 101.3 és condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada. El termini per a la constitució de la garantia és tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, i es prorroga per la meitat del termini si la persona promotora ho sol·licita abans que no fineixi. Si, un cop exhaurits els terminis, no s'ha constituït la garantia, la tramitació del pla resta sense cap efecte, llevat que hi concorrin raons d'interès general, en el qual supòsit l'òrgan competent pot procedir a tramitar la substitució del sistema d'actuació o bé de la modalitat d'aquest.

4. L'aprovació definitiva del projecte o dels projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector és condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans parcials urbanístics en els supòsits i en els termes de l'article 87.8.

5. Els diferents departaments exerceixen, d'acord amb les disposicions dels plans urbanístics, les facultats que els corresponguin segons la legislació aplicable per raó de la matèria.

#### Article 101

##### *Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic*

1. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o *Butlletí Oficial* corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.

2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de

l'aprovació en el diari o *Butlletí Oficial* corresponent i, si escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.

3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 87.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.

5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 86 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats adoptat per les administracions locals competents.

#### SECCIÓ SEGONA

##### *Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents*

#### Article 102

##### *Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme*

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.

3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5.

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

6. Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per a resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

7. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6. En tots els casos, queden fora

d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

#### SECCIÓ TERCERA

##### *Legitimació d'expropiacions per raons urbanístiques*

#### Article 103

##### *Legitimació de les expropiacions*

1. L'aprovació d'un pla urbanístic, d'un polígon, d'un projecte d'urbanització o d'un projecte de delimitació de sòl per al patrimoni públic, d'acord amb l'article 154, implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats, als fins d'expropiació o d'imposició de servituds, o bé d'ocupació temporal dels terrenys. L'expropiació ha d'abastar totes les superfícies i les instal·lacions necessàries per a garantir el ple valor, el rendiment i la funcionalitat dels béns que en són objecte.

2. Les persones físiques o jurídiques subrogades en les facultats dels organismes competents per a l'execució de plans urbanístics determinats o de les obres corresponents poden ésser beneficiàries de les expropiacions que en derivin.

3. Els terrenys de qualsevol classe que s'expropiïn per raons urbanístiques han d'ésser destinats a les finalitats determinades pel planejament urbanístic, i hauran d'ésser revertits en els supòsits que estableixi la legislació aplicable.

4. El cost de les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

5. El preu just d'una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot ésser constituït, si hi ha acord entre les parts, per una finca futura, que l'administració expropiadora o bé la persona beneficiària de l'expropiació haurà de transmetre a la persona expropiada.

6. Les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat, en els termes que estableix la legislació hipotecària.

7. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.

#### Article 104

##### *Supòsits legítims de les expropiacions per raons urbanístiques*

1. L'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar en els supòsits següents:

a) Com a sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament urbanístic derivat, d'acord amb el que estableixen els articles 146 a 149.

b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.8 i 107.

c) Per a la constitució o l'ampliació de patrimonis públics de sòl i d'habitatge, d'acord amb el que estableixen els articles 154 i 155, i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatges de

protecció pública, si ho determina el planejament.

d) Per raó de la manca de participació dels propietaris o propietàries en el sistema de reparcel·lació, segons el que estableix el capítol III del títol quart, que en regula les modalitats.

e) Per raó de l'incompliment de la funció social de la propietat, en els supòsits següents:

Primer. Que es cometin infraccions urbanístiques molt greus en matèria de parcel·lació, d'ús del sòl i d'edificació.

Segon. Que s'incompleixin els terminis establerts per a executar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants.

Tercer. Que s'incompleixin els terminis que el planejament urbanístic estableix per a iniciar o per a acabar l'edificació d'habitatges de protecció pública.

Quart. Que els propietaris o propietàries d'immobles no facin les obres d'adaptació que siguin requerides per a la seguretat de les persones o les obres que siguin determinades pels plans, les normes o els projectes de caràcter històric, arqueològic o artístic.

Cinquè. Que s'incompleixin els deures que comporten les diverses modalitats del sistema de reparcel·lació.

Sisè. Que s'incompleixin els deures o les condicions imposats als propietaris o propietàries en el supòsit d'alliberament de béns de l'expropiació regulat per l'article 105.

2. Pel que fa al supòsit primer de l'apartat 1.e, s'ha de deduir del preu just el cost de reposició, si s'escau, i s'ha d'incorporar el bé expropiat al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

3. Per a l'exercici de la potestat expropiatòria a què es refereixen els supòsits segon, tercer, quart, cinquè i sisè de l'apartat 1.e, cal haver-ne fet el requeriment a les persones propietàries, amb advertiment exprés dels efectes expropiatoris.

4. L'exercici de la potestat expropiatòria en el supòsit tercer de l'apartat 1.e correspon, en primer terme, a l'administració actuant. Si aquesta administració no actua, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot exercir la potestat expropiatòria, després d'haver fet el requeriment a l'administració actuant perquè exerceixi la dita potestat en el termini d'un mes. La tramitació de l'expropiació forçosa en aquest supòsit s'ha d'ajustar al que disposa l'article 106.

#### Article 105

##### *Alliberament de determinats béns de les expropiacions per raons urbanístiques*

1. L'administració actuant en una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot acordar l'alliberament justificat de determinats béns, sempre que no estiguin reservats per a dotacions urbanístiques públiques i que quedi garantida l'efectiva execució del planejament urbanístic.

2. L'acord d'alliberament a què es refereix l'apartat 1 ha d'ésser publicat, i ha d'imposar les condicions que siguin necessàries per a vincular les persones propietàries alliberades a l'execució urbanística, de manera que es garanteixi el compliment dels deures urbanístics exigibles.

#### Article 106

##### *Tramitació de l'expropiació forçosa en actuacions urbanístiques aïllades*

Si no s'utilitza l'expropiació com a sistema d'actuació per polígons d'actuació urbanística

complets, es pot aplicar com a actuació aïllada l'expropiació forçosa, per a l'execució de sistemes urbanístics o d'algun dels elements que els integren, tramitada d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa, sens perjudici de l'aplicabilitat del procediment establert per l'article 107.

L'organisme expropiador ha d'aprovar, en tot cas, la relació de persones propietàries i de béns i drets afectats.

#### Article 107

##### *Procediment de taxació conjunta*

En totes les expropiacions derivades de l'aplicació d'aquesta Llei, l'administració expropiadora pot optar entre tramitar l'expropiació individualment per a cada finca o tramitar-ne la taxació conjunta, d'acord amb el procediment següent:

a) El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiatòria, ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals han d'ésser notificats els fulls d'apreueament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.

b) L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. Si l'exercici de la potestat expropiatòria correspon a l'Administració de la Generalitat, un cop aprovat inicialment el projecte pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.

c) La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats. La notificació ha d'advertir les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, en el qual cas s'entén que l'apreueament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit llur disconformitat amb la valoració aprovada, l'administració ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreueament.

d) Si el projecte de taxació conjunta es formula simultàniament amb un instrument de planejament urbanístic derivat o amb el projecte de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, s'ha d'aplicar a cada projecte la tramitació que li correspongui.

e) L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per a procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just. L'aprovació del document que incorpora l'acord a què es refereix l'article 103.5 també habilita per a procedir a ocupar les finques.

#### Article 108

##### *Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei*

1. Un cop transcorreguts cinc anys des de

l'entrada en vigor del pla d'ordenació urbanística municipal, en cas que no disposi de programa d'actuació urbanística municipal, o un cop exhaurit el termini establert pel programa o l'agenda, si no s'ha iniciat el procediment d'expropiació dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics que, en virtut de les determinacions del pla, hagin d'ésser necessàriament de titularitat pública i que no estiguin inclosos, a l'efecte de llur gestió, en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de planejament urbanístic, les persones titulars dels béns poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreueament. Si transcorre un any des de la formulació de l'advertiment i l'administració no hi ha donat resposta, l'inici de l'expedient d'apreueament es produeix per ministeri de la llei; a aquest efecte, les persones propietàries poden presentar el full d'apreueament corresponent i, si transcorren tres mesos i l'administració no l'accepta, es poden dirigir al Jurat d'Expropiació de Catalunya, la resolució del qual per a fixar l'apreueament exhaureix la via administrativa.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'entén que la valoració es refereix al moment de la iniciació de l'expedient d'apreueament per ministeri de la llei i que els interessos de demora s'acrediten des de la presentació del full d'apreueament per les persones propietàries.

3. Les determinacions d'aquest article s'apliquen també als béns i els drets inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors de planejament urbanístic en què el sistema d'actuació sigui el d'expropiació.

4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3 no s'aplica a:

a) Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si en el moment de l'afectació els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de llur naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació esmentades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) Els propietaris o propietàries que, d'acord amb l'article 53, hagin obtingut l'autorització per a l'ús o l'obra provisionals.

5. Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva.

#### CAPÍTOL IV

##### *Valoracions i supòsits indemnizatoris*

#### Article 109

##### *Valoració del sòl i supòsits indemnizatoris*

1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

2. Els supòsits d'indemnització per raons urbanístiques es regulen per la legislació que els sigui aplicable i per aquesta Llei.

3. Les modificacions o les revisions del planejament urbanístic que redueixin l'aprofitament sobre àmbits de sòl urbanitzable delimitat que no comptin amb un planejament derivat definitivament aprovat no donen lloc a indemnització, sens perjudici de la viabilitat de l'acció de responsabilitat patrimonial per les despeses de redacció del projecte corresponent.

4. Els terminis d'execució, als efectes de la indemnització per reducció d'aprofitament urbanístic en sòl urbà, són els establerts directament pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística per als polígons d'actuació urbanística i els determinats pels plans de millora urbana; en sòl urbanitzable, són els establerts pel pla parcial urbanístic.

5. Els terminis d'execució a què es refereix l'apartat 4 comprenen els terminis d'urbanització i també els d'edificació, si el planejament els estableix expressament. En tot cas, l'incompliment del termini d'urbanització no interromp el còmput del termini d'edificació.

6. El reconeixement per un instrument de planejament urbanístic d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de limitació o vinculació singular.

7. En els supòsits regulats per l'article 71, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, es podrà sol·licitar el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el planejament urbanístic que s'aprovi definitivament.

## TÍTOL QUART

### De la gestió urbanística

#### CAPÍTOL I

##### Disposicions generals

#### Article 110

*Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics*

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix l'article 42.1, dels deures de rehabilitació.

2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.

3. L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic.

4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació de-

tallada; si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.

5. L'Administració de la Generalitat, els ens locals i les entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, participen en el procés d'execució dels plans urbanístics; les persones particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per aquesta Llei.

#### Article 111

*Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada*

1. S'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística complets.

2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

#### Article 112

*Polígons d'actuació urbanística*

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

b) Que, dins del mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 91.b.

c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 113.

5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística no inclosos en aquells s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del què estableix l'article 68.4.

6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113. La cessió

es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

#### Article 113

*Tramitació dels instruments de gestió urbanística*

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

a) La divisió poligonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic.

b) Els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

c) Els projectes de reparcel·lació.

d) La determinació del sistema d'actuació i de la modalitat d'aquest que no siguin establerts pels plans urbanístics, i la modificació del sistema o de la modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.

g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànime de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

4. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

#### Article 114

##### *Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament*

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'article 46.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat reparcel·latòria o bé, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques

resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

## CAPÍTOL II

### *Sistemes d'actuació urbanística*

#### Article 115

##### *Sistemes d'actuació urbanística*

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De compensació bàsica.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

4. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

#### Article 116

##### *Obligació de pagament de les despeses d'urbanització i mesures en cas d'incompliment*

1. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2.

2. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris o concessionàries de la gestió urbanística integrada.

3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, l'administració urbanística competent pot exigir el pagament de les quotes d'urbanització per via de constrenyiment, a proposta de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.

4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser persones beneficiàries de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada, la junta de compensació o, en la modalitat de compensació per concertació, l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.

5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si la conservació de les obres d'urbanització és obligatòria, es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

#### Article 117

##### *Entitats urbanístiques col·laboradores*

1. Són entitats urbanístiques col·laboradores les juntes de compensació, les associacions administratives de cooperació, les juntes de conservació, i les previstes en l'article 132.4. Totes aquestes entitats es constitueixen mitjançant document públic i adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

2. Els acords dels òrgans de les entitats urbanístiques col·laboradores relatiu a matèries de caràcter administratiu són susceptibles de recurs administratiu davant l'ajuntament respectiu.

3. Les entitats urbanístiques col·laboradores es poden constituir de manera provisional, amb una vigència que no pot excedir d'un any, amb la finalitat de formular la documentació i instar les tramitacions necessàries per a facilitar-ne i agilitar-ne la constitució definitiva.

4. Un cop constituïda una junta de compensació o l'entitat urbanística col·laboradora corresponent en la modalitat de compensació per concertació, aquesta pot sotmetre a l'ajuntament corresponent el repartiment entre les persones propietàries, en proporció a la superfície de cada propietat, de les despeses previstes per a la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. La tramitació de la proposta s'ha d'ajustar als tràmits establerts per l'article 113. Totes les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les quotes liquidades en el termini que sigui establert, d'acord amb el principi de proporcionalitat, i es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

## CAPÍTOL III

### *Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació*

#### SECCIÓ PRIMERA

##### *Reparcel·lació*

#### Article 118

##### *Objecte de la reparcel·lació*

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades,

s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària.

#### Article 119

##### *Inici de l'expedient de reparcel·lació*

1. L'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.

2. La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 71.1, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

#### Article 120

##### *Criteris dels projectes de reparcel·lació*

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de llinxes que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.

3. En sòl urbà, per a facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

4. Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.6.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol onerós, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

5. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

#### Article 121

##### *Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació*

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, i també, si s'escau, al compliment de la reserva feta a l'empara de l'article 46.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

#### Article 122

##### *Certificació dels projectes de reparcel·lació*

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

2. En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i la certificació de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació són suficients per a la inscripció en el Registre de la Propietat.

#### Article 123

##### *Comunitat de reparcel·lació i persones interessades*

1. Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmes a reparcel·lació.

2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació els titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

#### SECCIÓ SEGONA

##### *Modalitat de compensació bàsica*

#### Article 124

##### *Iniciativa i obligacions*

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de presentació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmes a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant.

#### Article 125

##### *Alliberament d'obligacions*

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.

3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.

4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.

5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions

de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.

6. En cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

#### Article 126

##### *Potestats de les juntes de compensació sobre les finques*

1. En la modalitat de compensació bàsica, la incorporació dels propietaris o propietàries a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els estatuts ho disposin altrament, la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

#### Article 127

##### *Responsabilitats de les juntes de compensació. Via de constreyniment i expropiació*

1. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és directament responsable, davant l'ajuntament corresponent, de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística i, si s'estableix expressament, de l'edificació dels solars resultants.

2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació pot sol·licitar a l'ajuntament competent la utilització de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta pels seus membres.

3. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·licita a l'ajuntament per raó de l'incompliment, tant pels membres de la junta com per les persones propietàries que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

#### Article 128

##### *Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació*

1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no

s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.

3. Tots els propietaris o propietàries a què es refereix l'apartat 2 integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la junta de compensació, sens perjudici de la facultat de la junta de sol·licitar l'expropiació de les finques d'aquests darrers.

4. Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 114.5. Les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'ajuntament, a proposta de la junta de compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 116.2.

5. Amb relació a les quotes d'urbanització a què es refereix l'apartat 4, es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec dels membres de la junta de compensació com a càrrec dels propietaris o propietàries que no s'hi hagin adherit.

6. L'execució d'un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació sotmesa a la modalitat de compensació bàsica no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera.

#### SECCIÓ TERCERA

##### *Modalitat de compensació per concertació*

#### Article 129

##### *Iniciativa*

1. L'execució urbanística del polígon d'actuació urbanística, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, correspon als propietaris o propietàries que hagin concertat amb l'ajuntament la seva gestió urbanística integrada, en els termes establerts per aquesta Llei.

2. La iniciativa en el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació per concertació, correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística de què es tracti.

3. La determinació del sistema d'actuació per reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, possibilita, directament, la iniciativa a què fa referència l'apartat 2, sense necessitat de tramitar la modificació de la modalitat.

#### Article 130

##### *Formalització i publicitat de la iniciativa*

1. La iniciativa a què fa referència l'article 129.2 s'ha de formalitzar per escrit davant l'administració actuant i ha d'incorporar un projecte de bases.

2. El projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 ha d'especificar els documents que les persones propietàries que han de dur a ter-

me l'execució urbanística han de redactar, els criteris de reparcel·lació, les obres que s'han d'executar, el termini d'execució de les obres, les facultats de vigilància que corresponen a l'administració, els factors que han de determinar la fixació dels preus de venda dels solars resultants, els deures de conservació i manteniment, les penalitzacions per incompliment, els supòsits de resolució i de caducitat, les garanties i els compromisos necessaris per a l'execució del pla i les altres circumstàncies exigibles per reglament.

3. Les condicions del projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 han d'afavorir els aspectes que contribueixin a l'abaratiment del sòl urbanitzat resultant.

4. El projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 ha de contenir els avanços que calguin dels documents especificats per l'article 132.1, i també un avanç del pressupost d'execució de les obres d'urbanització i de la repercussió de llur cost en el valor dels terrenys edificables.

5. La iniciativa a què fa referència l'article 129.2 ha d'ésser sotmesa a informació pública, juntament amb el projecte de bases, per un termini mínim d'un mes, i simultàniament s'ha de concedir audiència a les persones propietàries mitjançant notificació personal, amb l'avertiment de les especificitats de la modalitat de compensació per concertació i, si escau, dels efectes expropiatoris que pot comportar. Dins aquest termini, les persones propietàries es poden comprometre, amb les garanties que siguin exigides per reglament, a participar en l'execució del planejament i, en el cas que les bases no prevegin expressament l'aplicació del que estableix l'article 116.2, poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització amb terrenys.

#### Article 131

##### *Concertació de la gestió urbanística integrada*

1. Un cop finit el termini d'informació pública regulat per l'article 130 sense que s'hagin presentat altres iniciatives en competència, l'administració actuant, en el termini d'un mes, s'ha de pronunciar sobre la iniciativa presentada i sobre les bases que aquesta incorpora.

2. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, les bases poden ésser objecte d'aprovació, de denegació o, quan l'administració actuant consideri necessari afegir-hi prescripcions per a garantir la millor execució del planejament, de suspensió de l'aprovació. En aquest darrer cas, els propietaris o propietàries que han presentat la iniciativa tenen un termini de dos mesos per a presentar les bases corregides. En cas contrari, s'entén que desisteixen de la iniciativa.

3. És causa de denegació de la iniciativa el fet que, dins el termini d'audiència, els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística promouguin la modalitat de compensació bàsica, amb les garanties que siguin exigides per reglament.

4. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, un cop aprovades les bases de la concertació, les persones propietàries que han exercit la iniciativa han de dur a terme la gestió urbanística integrada del polígon d'actuació urbanística d'acord amb les dites bases.

5. Quan els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del

25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística de què es tracti presentin altres iniciatives en competència en el tràmit d'informació pública i audiència, l'ajuntament ha de decidir qui ha de dur a terme la gestió urbanística integrada, per concurs entre els qui hagin formulat les iniciatives.

#### Article 132

##### *Obligacions de les persones propietàries que tenen a llur càrrec l'execució del polígon d'actuació urbanística*

1. Les persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada han de redactar, en tots els casos, el projecte de reparcel·lació. La concertació pot incloure també l'obligació de redactar la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització.

2. Les persones propietàries a què fa referència l'apartat 1, si no s'aplica el que estableix l'article 116.2, tenen la condició de beneficiaris o beneficiàries de l'expropiació dels terrenys dels propietaris o propietàries que no compleixin llurs obligacions. En aquest cas, els correspon la redacció del projecte de taxació conjunta.

3. Correspon a les persones propietàries a què fa referència l'apartat 1 l'execució de les obres d'urbanització. Llur retribució pot consistir en terrenys edificables o en solars, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 116.

4. Les persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada actuen com a entitat urbanística col·laboradora d'acord amb la forma organitzativa que s'estableixi per reglament.

#### SECCIÓ QUARTA

##### *Modalitat de cooperació*

#### Article 133

##### *Concepte*

1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 114. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 116.2, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

2. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

#### Article 134

##### *Iniciativa del projecte de reparcel·lació*

1. Pertoca de formular el projecte de reparcel·lació a:

a) Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.

c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones pro-

pietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

2. En el supòsit a què es refereix l'article 135, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada.

#### Article 135

##### *Possibilitat de concessió de la gestió urbanística integrada*

1. La modalitat de cooperació es pot desenvolupar mitjançant la concessió de l'execució urbanística integrada. A aquest efecte, l'administració actuant ha de sotmetre a informació pública els trets bàsics d'aquesta modalitat, per un termini d'un mes, amb notificació individual a les persones propietàries afectades, i hi ha d'incorporar el projecte de les bases que han de regir la contractació, que s'han d'ajustar al que estableix l'article 130.2. Dins aquest termini, les persones propietàries poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.

2. Si no s'aplica el que estableix l'article 116.2, la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 té la condició de beneficiària de l'expropiació de les finques dels propietaris o propietàries que dins el termini d'informació pública no expressin i garanteixen, d'acord amb el que sigui establert per reglament, llur compromís de participar en l'execució i les dels que incompleixen ulteriorment llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.

3. La persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 ha de formular el projecte de taxació conjunta, si s'escau, i el projecte de reparcel·lació. La concessió pot incloure també l'obligació de formular la figura de planejament derivat que calgui i el projecte d'urbanització.

4. Correspon a la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 l'execució de les obres d'urbanització.

#### SECCIÓ CINQUENA

##### *Sectors d'urbanització prioritària*

#### Article 136

##### *Concepte i iniciativa*

1. S'entén per sectors d'urbanització prioritària els àmbits de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat per a qualsevol ús que són objecte de la declaració corresponent per l'administració competent. L'actuació urbanitzadora immediata en aquests sectors es justifica o bé per la concurrència de circumstàncies especials de caràcter urbanístic o demogràfic, de necessitat de desenvolupament dels sistemes urbans o de necessitat d'obtenció immediata de sòl urbanitzat, o bé, si escau, d'acord amb el planejament territorial.

2. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha d'ésser acordada per les comissions territorials d'urbanisme, a proposta de les corporacions municipals interessades o, amb l'informe favorable de l'ajuntament corresponent, de la Direcció General d'Urbanisme. Els ajuntaments que tinguin un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació



urbanística municipal poden també acordar la declaració de sector d'urbanització prioritària, d'acord amb el que disposi el planejament general, amb l'informe previ de la Direcció General d'Urbanisme.

3. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha de determinar l'administració actuant que ha de formular els projectes pertinents, tramitar i aprovar els instruments de gestió, percebre les cessions de terrenys amb aprofitament, tramitar i aprovar els expedients d'expropiació i d'alienació forçosa en cas d'incompliment d'obligacions, i aplicar, si escau, la via de constrenyiment.

4. Les propostes de declaració de sector d'urbanització prioritària han d'ésser posades a informació pública per un termini d'un mes.

#### Article 137

##### *Documentació i publicitat de la declaració de sector d'urbanització prioritària*

1. La documentació de l'expedient de declaració de sector d'urbanització prioritària es compon d'una memòria justificativa, de les dades de l'estructura de la propietat del sòl i dels plànols pertinents.

2. L'acord de declaració de sector d'urbanització prioritària s'ha de notificar a les persones propietàries de les finques que hi siguin incloses, amb l'avertiment dels efectes expropiatoris i d'alienació forçosa en cas d'incompliment d'obligacions, i també de l'aplicabilitat de la via de constrenyiment.

3. L'acord a què es refereix l'apartat 2 s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària, amb indicació de l'afectació de cadascuna de les finques incloses en el règim específic de sector d'urbanització prioritària.

#### Article 138

##### *Efectes de la declaració de sector d'urbanització prioritària*

1. La declaració de sector d'urbanització prioritària té per efecte específic l'aplicació del règim de gestió urbanística regulat per aquesta Llei, comporta l'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, a partir de l'aprovació definitiva del planejament o del projecte d'urbanització, segons correspongui, i també comporta l'obligació de l'edificació dels solars resultants, d'acord amb el que estableix l'article 143.

2. En cas de declaració d'un sector d'urbanització prioritària, l'aprovació inicial del planejament derivat que calgui i, si escau, del projecte d'urbanització, així com la redacció del projecte d'urbanització complementari, s'han de produir en el termini dels sis mesos següents a la data de publicació de l'acord de declaració del sector en el *Butlletí Oficial* corresponent. Les obres d'urbanització complementàries s'han d'executar en el termini que estableixi el planejament derivat o el mateix projecte d'urbanització complementari.

#### Article 139

##### *Sistema d'actuació urbanística i àmbit de referència*

1. En un sector d'urbanització prioritària, el sistema d'actuació urbanística ha d'ésser el de reparcel·lació per cooperació. L'administració actuant ha de formular d'ofici el projecte de reparcel·lació, que s'ha d'aprovar definitivament

dins l'any següent a l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé, si el planejament havia estat aprovat abans, dins l'any següent a la publicació de l'acord de declaració del sector, i que pot contenir les determinacions que estableix l'article 116.2.

2. Cada sector d'urbanització prioritària constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.

#### Article 140

##### *Mesures en cas d'incompliment*

1. L'administració actuant pot redactar, en un termini de tres mesos des de la declaració d'un sector d'urbanització prioritària, un projecte de taxació conjunta referit als terrenys que hi siguin inclosos i als béns i els drets diferents del sòl que gravin o es refereixin a cada finca, amb indicació dels que siguin presumiblement incompatibles amb llur destinació urbanística. El projecte de taxació conjunta s'ha de tramitar d'acord amb el que estableix l'article 107.

2. Les valoracions contingudes en el projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1, amb les modificacions que hi siguin introduïdes, si s'escau, en virtut de resolució del Jurat d'Expropiació de Catalunya o de sentència ferma, constitueixen la definició dels béns i els drets, a l'efecte de l'expropiació o l'alienació forçosa. El projecte de reparcel·lació s'ha de fonamentar en les esmentades valoracions.

3. La certificació de les dades del projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1 respon a l'administració actuant.

4. Els efectes expropiatoris del projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1 operen a partir de la declaració d'incompliment de les obligacions d'urbanització o d'edificació.

#### Article 141

##### *Pagament del cost de les obres a la bestreta i mitjançant solars*

1. Les persones propietàries, les empreses o els organismes obligats a costejar les obres d'urbanització d'un sector d'urbanització prioritària les han de pagar a la bestreta en el termini d'un mes des del requeriment pertinent.

2. En cas que el pagament a la bestreta a què es refereix l'apartat 1 sigui fet voluntàriament mitjançant solars, aquests han d'estar situats dins el mateix sector d'urbanització, i, si no hi ha acord, cal atènyer-se a les normes de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. El valor de la urbanització ha d'ésser el que sigui determinat en l'expedient, segons el cost de les obres d'urbanització bàsiques i de les restants, d'acord amb el planejament derivat i amb els projectes d'urbanització.

#### Article 142

##### *Terminis d'execució de l'obra d'urbanització bàsica*

La declaració de sector d'urbanització prioritària pot modificar, si cal, les etapes d'execució establertes pel planejament preexistent, i ha d'establir en tot cas el termini per a executar les obres d'urbanització bàsiques. L'administració competent per a aprovar la declaració pot acordar de prorrogar aquest termini.

#### Article 143

##### *Terminis d'edificació*

1. Les obres d'edificació d'un sector d'urbanització prioritària s'han d'iniciar en un termi-

ni màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsica, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

2. La llicència d'edificació d'un sector d'urbanització prioritària s'atorga, si cal, condicionada a la prestació de les garanties sobre les quotes d'urbanització que pertorquin i a les altres condicions que siguin establertes per reglament, i ha de fixar el termini d'acabament de les obres d'edificació.

#### Article 144

##### *Declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o d'edificar*

1. Escau de declarar l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar que corresponen a les persones propietàries si aquestes no dipositen les quantitats requerides per a costejar les obres o incompleixen els terminis establerts per a l'edificació, respectivament. En el primer supòsit, correspon de fer la declaració a l'administració actuant, un cop certificat el descobert; en el segon supòsit, correspon de fer-la a l'ajuntament competent o bé, per subrogació, un cop requerit l'ajuntament, a la Direcció General d'Urbanisme.

2. També escau de declarar l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què es refereix l'apartat 1 si l'administració actuant no executa les obres d'urbanització bàsica en els terminis establerts. Si la dita administració és l'ajuntament, correspon d'acordar la declaració d'incompliment a la comissió territorial d'urbanisme competent, un cop fet el requeriment pertinent. En aquest cas, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques se subroga en l'execució de la urbanització i la duu a terme mitjançant l'Institut Català del Sòl.

#### Article 145

##### *Efectes de la declaració d'incompliment*

1. La declaració d'incompliment dels deures de les persones propietàries regulada per l'article 144 comporta l'aplicabilitat de la via de constrenyiment i legítima l'administració per a expropiar els terrenys segons el valor que sigui determinat en virtut de l'article 140.2.

2. Si en el termini de dos mesos des de la declaració d'incompliment a què es refereix l'apartat 1 l'administració no ha optat per l'expropiació, ha d'iniciar els tràmits per a l'adjudicació dels terrenys mitjançant alienació forçosa, de conformitat amb la valoració esmentada en el dit apartat 1. L'alienació s'ha de fer per subhasta o concurs públic i es pot convocar amb caràcter restringit entre les persones propietàries afectades i les empreses urbanitzadores que operin en el mateix sector d'urbanització que estiguin al corrent de llurs obligacions urbanístiques.

3. La persona adjudicatària de la licitació pública a què es refereix l'apartat 2 ha d'abonar les despeses d'urbanització i ha d'iniciar les obres d'edificació dins els sis mesos següents a l'adjudicació definitiva dels terrenys. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, l'administració competent ha d'acordar l'expropiació de la finca de què es tracta.

4. L'administració actuant en un sector d'urbanització prioritària té la condició de beneficiària de les expropiacions acordades en virtut d'aquest article.

## CAPÍTOL IV

*Sistema d'actuació urbanística per expropiació*

## Article 146

*Àmbit d'expropiació*

1. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.

2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació.

## Article 147

*Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic*

1. Si un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació inclou béns de domini públic als quals correspongui, segons el planejament, una destinació diferent a la que va motivar-ne l'afectació o l'adscripció a l'ús general o als serveis públics, la tramitació de la mutació demanial o de la desafectació ha de seguir el procediment determinat per la legislació que regula el patrimoni de l'Estat, el de la Generalitat o el dels ens locals, segons a qui correspongui la titularitat del bé.

2. Els camins rurals que es trobin compresos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació, s'entén que són de propietat municipal, llevat de prova en contra.

3. Si l'execució d'un polígon d'actuació urbanística pel sistema d'expropiació comporta la desaparició de vies urbanes, s'entén que aquestes són transmeses de ple dret a l'organisme expropiant i que queden subrogades per les noves vies que resultin del planejament.

## Article 148

*Prohibició de construir en polígons d'actuació urbanística subjectes al sistema d'expropiació*

En un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació no es pot fer cap nova construcció ni es poden modificar les construccions existents, llevat de casos concrets i excepcionals, que requereixen, ultra la llicència municipal, l'autorització prèvia de l'ens expropiant.

## Article 149

*Formes de gestió per expropiació*

En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, l'ajuntament competent pot acomplir l'activitat d'execució del planejament per mitjà de:

- La gestió indiferenciada.
- La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament.
- L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració pública territorial.
- L'atribució a concessionaris, mitjançant un concurs les bases del qual en fixin els drets i les obligacions.

## CAPÍTOL V

*Ocupació directa*

## Article 150

*Definició, tramitació i efectes*

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.

2. Per a tramitar l'ocupació directa cal:

- Justificar-ne la necessitat.
- Observar el principi de publicitat.
- Notificar-ho individualment als afectats.
- Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

3. Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a ésser indemnitzats dels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·ladori corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per a determinar el preu just, d'acord amb l'article 108.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·ladori posterior.

4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.

5. En el supòsit d'ocupació de terrenys regulat per aquest article, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·ladori, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.

## TÍTOL CINQUÈ

*Dels instruments de la política de sòl i d'habitatge*

## CAPÍTOL I

*Reserves de terrenys de possible adquisició*

## Article 151

*Previsió de reserves de terrenys*

1. El planejament urbanístic general pot preveure reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

2. A les reserves de terrenys de possible adquisició, previstes pel planejament urbanístic general és aplicable, si escau, el que estableix l'article 108.

## Article 152

*Definició de programes específics de caràcter supramunicipal*

1. El conseller o consellera de Política Ter-

ritorial i Obres Públiques pot definir operacions concretes, en matèria de sòl i d'habitatge, que afectin interessos supramunicipals, si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal. Aquestes operacions s'han de promoure en un temps determinat, mitjançant programes específics, que s'han de formalitzar en convenis amb els ajuntaments corresponents.

2. La inobservança dels programes específics a què es refereix l'apartat 1, amb el requeriment i la declaració d'incompliment previs, possibilita que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, mitjançant l'Institut Català del Sòl, s'hi pugui subrogar.

## CAPÍTOL II

*Patrimonis públics de sòl i d'habitatge*

## SECCIÓ PRIMERA

*Disposicions generals*

## Article 153

*Patrimonis públics de sòl i d'habitatge*

1. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge respectius.

2. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per l'apartat 4, tant si n'és titular una administració territorial com si en són les entitats urbanístiques especials.

3. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge de la Generalitat es constitueix per mitjà de l'Institut Català del Sòl. Les administracions territorials que també tinguin competències urbanístiques poden constituir llur patrimoni mitjançant una entitat urbanística especial, si ho acorden així.

4. Sens perjudici del que estableix l'article 156.2, el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

5. L'administració i la disposició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats determinades per l'apartat 4.

## Article 154

*Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl*

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl a què es refereix l'article 151 s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic de sòl, ajustat al procediment establert per a aprovar els plans d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb el que estableix l'article 146.

2. El projecte de delimitació es pot tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, sens perjudici de les especificitats procedimentals de cadascun dels projectes, i es pot tramitar tam-

bé simultàniament amb el programa d'actuació urbanística municipal.

3. Amb independència dels habitatges de protecció pública destinats a reposició, s'ha de fer la reserva d'un mínim del 25% del total d'habitatges previstos en les delimitacions per a noves ofertes d'habitatges de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 155.2.

#### Article 155

##### *Finalitats específiques per als terrenys expropiats*

1. Els terrenys efectivament expropiats en execució dels projectes de delimitació han d'ésser integrats pel planejament urbanístic general en els sectors corresponents, en el moment oportú, d'acord amb l'article 3.

2. En el supòsit que es tracti de terrenys expropiats en sòl urbanitzable no delimitat i en sòl no urbanitzable no sotmès a protecció especial, cal que es constati el compromís de l'administració expropiant de posar a disposició del mercat immobiliari, en règim de protecció pública, tots els habitatges resultants, mitjançant lloguer, dret de superfície o altres fórmules admeses en dret que comportin la titularitat pública del sòl com a mínim al llarg de trenta anys des de la primera utilització dels habitatges.

#### SECCIÓ SEGONA

##### *Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge*

#### Article 156

##### *Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge*

1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 153.4.b, mitjançant un règim de protecció pública.

3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal com als mitjans econòmics de cada ajuntament.

#### Article 157

##### *Patrimoni separat*

1. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

3. L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per aquesta Llei.

#### SECCIÓ TERCERA

##### *Cessió i alienació de terrenys i constitució del dret de superfície*

#### Article 158

##### *Cessió i alienació de terrenys*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal poden donar prioritat a unes finalitats sobre les altres, entre les que especifica l'article 153.4, salvant el que disposa l'article 156.2. Dins el marc establert per aquests preceptes, les administracions poden cedir i alienar els terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

2. Les cessions i les alienacions de terrenys a què es refereix l'apartat 1 s'han d'ajustar als requisits establerts per la legislació aplicable en cada cas, amb observança del règim establert per aquesta Llei, d'acord amb llur finalitat urbanística. Aquest règim específic és aplicable als béns que, d'acord amb aquesta Llei, integren el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge.

#### Article 159

##### *Cessió*

1. Totes les cessions de terrenys a títol gratuït queden condicionades al fet que siguin efectivament destinats a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per l'article 153.4.d.

2. L'òrgan competent per a acordar la cessió a què es refereix l'apartat 1 n'ha de concretar i justificar la destinació. El compromís de les persones adquirents de respectar aquesta destinació s'ha de fer constar en el document públic de cessió.

#### Article 160

##### *Alienació*

1. L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge requereix un concurs públic, excepte en els casos d'alienació directa regulats per l'article 161.

2. L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge per preu inferior al resultat de la valoració dels terrenys s'ha d'ajustar al que estableix l'article 159.

#### Article 161

##### *Alienació directa*

1. L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge es pot fer directament a favor de l'entitat urbanística especial de l'administració territorial titular, i també en els casos següents:

a) Si es destinen a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics per a construir habitatges protegits.

b) Si es destinen a persones amb nivells d'ingressos baixos, en operacions de conjunt aprovades per l'administració que hi sigui competent.

c) Si la licitació pública queda deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

2. En tots els casos especificats per l'apartat 1, l'alienació s'ha de dur a terme pel preu resultant de la valoració corresponent.

3. El document públic en què consti l'alienació directa a què es refereix aquest article ha d'establir la destinació final dels terrenys trans-

mesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració consideri convenients.

#### Article 162

##### *Dret de superfície*

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.

2. La titularitat dels terrenys a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació aplicable.

3. En el cas que els terrenys a què es refereix l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 158, 159, 160 i 161. Si l'ús d'aquests terrenys és el residencial, les edificacions han d'ésser destinades necessàriament a habitatges de protecció pública; en els altres casos, s'han d'observar les finalitats especificades per les lletres a i c de l'article 153.4.

4. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació que els sigui aplicable.

#### CAPÍTOL III

##### *Alienació de béns immobles per les entitats urbanístiques especials*

#### Article 163

##### *Alienació de béns immobles per les entitats urbanístiques especials*

1. Els terrenys alienats per les entitats urbanístiques especials han d'ésser edificats en els terminis fixats en l'acte d'alienació i no són susceptibles d'ésser alienats a terceres persones per actes *inter vivos* si no s'han complert les obligacions d'edificació fixades. L'entitat alienant ha de garantir el compliment d'aquestes obligacions, configurant-les com a condicions resolutòries expresses en l'escriptura d'alienació.

2. L'alienació de les parcel·les que siguin propietat de l'Institut Català del Sòl es pot fer directament, amb l'anunci previ de l'alienació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en el tauler d'anuncis de l'ajuntament en què s'ubiquin, per a promoure la concurrència d'ofertes.

#### CAPÍTOL IV

##### *Drets de tanteig i retracte*

#### Article 164

##### *Delimitació d'àrees*

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a

l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant. Aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública als efectes d'evitar l'especulació i afavorir els reallotjaments.

2. En la delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat 1 s'han de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix l'article 153.4.d.

3. L'acord de delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat 1 pot declarar-ne la subjecció a l'exercici dels drets de les transmissions d'habitatges en construcció o construïts, sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora. En el cas d'habitatges construïts, cal també que la transmissió es projecti o es perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

4. Si l'àmbit delimitat d'una àrea ha estat prèviament integrat, en tot o en part, dins les previsions d'un programa de rehabilitació, el corresponent acord de delimitació pot establir que l'exercici dels drets de tanteig i retracte comprèn fins i tot les finques edificades d'acord amb l'ordenació aplicable, tant si la transmissió es projecta i es verifica en conjunt com si es fa de manera fraccionada, i tant si és en règim de propietat horitzontal com si no ho és.

5. El termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets de tanteig i retracte és de sis anys a comptar de la data d'aprovació del projecte de delimitació de l'àrea.

6. Les persones propietàries de béns afectats per les delimitacions d'àrees a què es refereix aquest article han de notificar la decisió d'alienar-los de conformitat amb el procediment que sigui establert per reglament.

7. La manca d'acreditació d'haver-se notificat segons el reglament l'alienació de béns afectats per delimitacions d'àrees impedeix la inscripció en el Registre de la Propietat de la transmissió efectuada.

#### Article 165

##### *Garanties de compliment de les limitacions dels règims de protecció pública d'habitatges*

Amb vista a garantir el compliment efectiu de les limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública, mentre sigui vigent la qualificació corresponent, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques i els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals tant les primeres com les ulteriors transmissions oneroses d'habitatges quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte, d'acord amb el que estableix l'article 164, a l'exercici del dret de venda a carta de gràcia o a qualsevol altra garantia regulada per la legislació aplicable.

#### Article 166

##### *Procediment de delimitació d'àrees*

1. La delimitació de les àrees a què fan referència els articles 164 i 165 es pot fer directament en el planejament urbanístic, i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en

desplegament del que determini el planejament urbanístic. Les persones propietàries afectades han d'ésser notificades individualment i s'han de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

2. L'acord de delimitació de l'àrea s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant la corresponent certificació emesa pel secretari o secretària de l'ajuntament o de la comissió territorial d'urbanisme competent. A aquests efectes, l'acord ha d'incloure una descripció de les finques afectades que sigui suficient per a fer-ne la identificació registral.

#### CAPÍTOL V

##### *Obligació d'edificar i d'urbanitzar i conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació*

#### Article 167

##### *Obligació d'edificar*

1. El planejament urbanístic pot fixar els terminis per a iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, els polígons i les àrees concretes que determini.

2. Tenen la consideració de solars, a l'efecte del que estableix l'apartat 1, les finques susceptibles d'ésser edificades immediatament, d'acord amb el planejament urbanístic, en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, sempre que el planejament urbanístic ho determini per als àmbits esmentats en l'apartat 1.

3. Els propietaris o propietàries han d'iniciar l'edificació a què estiguin obligats en els terminis establerts i acabar-la en els terminis fixats per la llicència municipal.

#### Article 168

##### *Modificació i pròrroga dels terminis per a edificar*

Els terminis establerts per a edificar no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini i són prorrogables si l'ajuntament ho acordava motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

#### Article 169

##### *Registre municipal de solars sense edificar*

1. Els ajuntaments poden crear el registre municipal de solars sense edificar, de conformitat amb les disposicions d'aquesta Llei i del reglament que la desplegui.

2. El registre municipal de solars sense edificar té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concretes. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

3. Els assentaments en el Registre de la Propietat dels acords relacionats amb el registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació hipotecària

#### Article 170

##### *Inscripció de l'incompliment de l'obligació d'edificar*

1. La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar correspon als ajuntaments, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes.

#### Article 171

##### *Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar*

1. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa o d'expropiació, en què s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.

2. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:

a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per a edificar-lo.

b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.

c) L'ajuntament pot sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta queda també deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.

3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca o si, després de quedar deserta, per segona vegada, la licitació pública, el solar no és adquirit per l'ajuntament en els sis mesos següents, queda en suspens el règim d'alienació forçosa durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació o no ha garantit el compliment de l'obligació d'edificar, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sollicitud.

4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el registre municipal de solars sense edificar.

5. La inclusió en el registre municipal de solars sense edificar d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 167.2 no comporta la situació de venda forçosa fins que han transcorregut dos anys de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

#### Article 172

##### *Efectes de l'alienació forçosa*

1. L'alienació d'una finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar, per expropiació o per subhasta, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, del preu a pagar per la persona adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. L'adquirent ha d'assumir expressament, en l'escriptura d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.

2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fan referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca.

3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans, i amb la tramitació prèvia que hi pertoqui, que s'ha d'establir per reglament.

4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

#### Article 173

##### *Obligacions de les persones adquirentes*

Les persones adquirentes de solars estan obligats a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

#### Article 174

##### *Conseqüències de l'incompliment per les persones adquirentes de l'obligació d'edificar*

1. Si les persones adquirentes incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.

2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació de venda forçosa.

#### Article 175

##### *Requisits per a alienar immobles en situació de venda forçosa*

Les persones propietàries d'immobles en situació de venda forçosa, mentre aquesta subsisteixi i no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública, poden alienar-los directament, si prèviament els compradors o compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest supòsit, cal suspendre la situació de venda forçosa, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació que tenen les persones adquirentes d'edificar.

#### Article 176

##### *Obligació de garantir el compliment de les obligacions*

Estan obligats a garantir el compliment de

l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la subhasta i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de Solars sense Edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

#### Article 177

##### *Destinació de l'escreix del preu dels solars*

Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, el qual n'ha de destinar l'import a les necessitats del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

#### Article 178

##### *Incompliment de l'obligació d'urbanitzar*

La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora, la junta de compensació o l'entitat corresponent, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

### TÍTOL SISE

#### *De la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl*

#### CAPÍTOL I

##### *Llicències i parcel·lacions urbanístiques*

#### SECCIÓ PRIMERA

##### *Llicències urbanístiques*

#### Article 179

##### *Actes subjectes a llicència*

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

- Les parcel·lacions urbanístiques.
- Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
- Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.

g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.

h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedres.

i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.

j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.

k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.

l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.

m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.

n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.

o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.

q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.

r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.

s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixi el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

3. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

4. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer, poden substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

#### Article 180

##### *Règim jurídic de les llicències urbanístiques*

1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableix aquesta Llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.

2. La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. El sentit positiu del silenci administratiu en aquesta matèria s'entén sens perjudici del que disposa l'article 5.2 i en el marc del que estableix la legislació aplicable sobre procediment administratiu comú.

3. L'expedient per a atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter

tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada. Totes les denegacions de llicències urbanístiques han d'estar motivades.

4. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietàries afectades.

5. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determini el reglament.

#### Article 181

##### *Caducitat de les llicències urbanístiques*

1. Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.

2. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

4. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 71.

5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

#### Article 182

##### *Actes promoguts per administracions públiques*

1. Els actes especificats per l'article 179.1 i promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics han d'estar igualment subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. També estan subjectes a llicència municipal els actes de les entitats locals que no tinguin la competència per a atorgar la llicència.

2. El conseller o consellera competent per raó de la matèria pot acordar, per raons d'urgència

o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'ajuntament corresponent el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, notifiqui la conformitat o la disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el departament interessat ha de trametre l'expedient al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, que l'ha d'elevat al Govern, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta Llei.

3. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui portar-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

4. En els supòsits d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable. Amb caràcter previ a l'acord del Consell de Ministres, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques ha d'emetre l'informe corresponent.

#### SECCIÓ SEGONA

##### *Parcel·lacions urbanístiques*

#### Article 183

##### *Parcel·lació urbanística*

1. S'entén per parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.

b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

2. Respecte a les parts concretes a què fa referència l'apartat 1.b i c, han de concórrer les condicions de mida i descripció que exigeixin racionalment la modificació de l'ús rústic de la matriu d'on procedeixin.

3. Es considera il·legal tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o la implantació d'usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

#### Article 184

##### *Llicència de parcel·lació*

1. Tota parcel·lació urbanística ha d'ésser

objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

2. Per a fer efectiu el que estableix l'apartat 1, s'han de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació successiva de terrenys. Si l'operació prevista és una parcel·lació urbanística, s'ha d'autoritzar o denegar en funció del compliment o no de la normativa urbanística. En cas contrari, l'ajuntament declara innecessària la llicència de parcel·lació, sens perjudici que la divisió o la segregació de terrenys s'hagi d'ajustar a les condicions específiques de la legislació sectorial.

#### Article 185

##### *Requisit necessari per a atorgar escriptures i per a inscriure-les en el Registre de la Propietat*

L'atorgament d'escriptures i d'altres documents públics amb relació a les operacions que són objecte dels articles 183 i 184 i la inscripció dels dits documents en el Registre de la Propietat s'han d'ajustar al que estableixen la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i la legislació hipotecària, i s'ha d'acreditar que es disposa de la llicència de parcel·lació o bé de la declaració que aquesta no és necessària.

#### Article 186

##### *Presumpció de parcel·lació urbanística*

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística en tota divisió o segregació successiva de terrenys, i també en les operacions per les quals s'adjudiquen en propietat o arrendament quotes indivises d'un terreny amb dret d'ús privatiu exclusiu, quan no s'acrediti l'obtenció de la llicència prèvia.

#### Article 187

##### *Requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment*

1. Només es poden fer parcel·lacions urbanístiques i, consegüentment, atorgar llicències de parcel·lació si prèviament s'ha aprovat un pla d'ordenació urbanística municipal o, si s'escau, un pla de millora urbana que el desplegui, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial urbanístic del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.

2. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de les disposicions d'aquest article o del règim d'indivisibilitat urbanística dels terrenys, que regula l'article 188, mai no es poden considerar solars, ni és permès edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin.

#### Article 188

##### *Indivisibilitat de parcel·les i finques*

1. Són indivisibles:

a) Les parcel·les que el planejament urbanístic corresponent determini com a mínimes amb vista a la constitució de finques independents.

b) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui igual o menor a la determinada com a mínima en el planejament urbanístic, excepte si els lots resultants són adquirits pels propietaris o propietàries de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca.

c) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui menor que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament urbanístic, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada per la lletra b.

d) Les parcel·les edificables en una proporció determinada de volum en relació amb la seva àrea quan es construeixi el volum corresponent a tota la superfície, o bé, en el supòsit que s'edifiqui en una proporció menor, la part restant, si fos inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades per la lletra c.

e) Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les mínimes de conreu o de producció forestal definides per a cada àmbit territorial, llevat de l'aplicabilitat de les excepcions indicades per les lletres b i c, si s'escau.

2. La indivisibilitat de les finques s'ha de fer constar en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable.

3. En els supòsits especificats per les lletres b, c i e de l'apartat 1, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiciona a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.

## CAPÍTOL II

### *Ordres d'execució i supòsits de ruïna*

#### Article 189

##### *Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució*

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escriure sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.

b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.

5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el Re-

gistre Municipal de Solars sense Edificar, als efectes del que estableixen l'article 171 i els articles concordants.

#### Article 190

##### *Declaració d'estat ruïnós*

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ho ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les persones residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedis.

2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:

a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.

c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació no sigui autoritzable, cas en què comporta l'obligació d'enderrocament. Les persones propietàries han d'executar la rehabilitació o l'enderrocament, segons s'escaigui, en el termini fixat per l'ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris o propietàries, si s'escau.

4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-lo en condicions de seguretat.

5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble.

## TÍTOL SETÈ

### *De la protecció de la legalitat urbanística*

#### CAPÍTOL I

##### *Disposicions generals*

#### Article 191

##### *Procediments de protecció de la legalitat urbanística*

1. Totes les accions o les omissions que pre-

sumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desplegui, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per a aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:

a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.

b) La imposició de sancions.

c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.

#### Article 192

##### *Òrgans competents i legislació aplicable als procediments de protecció de la legalitat urbanística*

1. La tramitació dels expedients de protecció de la legalitat urbanística s'ha d'ajustar al que estableix la legislació reguladora de l'exercici de la potestat sancionadora, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

2. En el cas que les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis s'adoptin mitjançant procediments específics, aquests s'han d'ajustar al que estableix la legislació de procediment administratiu comú, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

3. El Departament de Política Territorial i Obres Públiques exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a presumptes infraccions greus i molt greus, en cas que l'òrgan municipal competent no incoï l'expedient corresponent dins els deu dies següents a la comunicació prèvia, o bé, en supòsits d'urgència constatada expressament en la notificació, dins els tres dies següents. En aquests supòsits, l'adopció de mesures provisionals correspon al director o directora general d'Urbanisme.

#### Article 193

##### *Inspecció urbanística*

1. La inspecció urbanística ha d'ésser exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques i pels òrgans de l'Administració local, en el marc de les competències respectives i d'acord amb la legislació vigent.

2. Els informes resultants de les inspeccions urbanístiques que facin els òrgans de la Generalitat o altres ens locals han d'ésser comunicats en tots els casos als ajuntaments dels municipis on s'hagin produït els fets.

3. Es reconeix la condició d'autoritat al personal al servei de les entitats públiques a què es refereix l'apartat 1 al qual s'encomani expressament l'exercici de la inspecció urbanística. En l'exercici d'aquesta activitat, el personal de les administracions competents pot inspeccionar tota mena d'obres i d'instal·lacions; els fets que constati aquest personal tenen valor probatori, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú.

## Article 194

*Caducitat dels procediments*

1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per a dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per a fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

2. Si la resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística no correspon a l'ens que l'ha incoat, el termini de caducitat és de vuit mesos i l'òrgan competent ha de rebre la documentació completa dos mesos abans, com a mínim, de l'exhauriment d'aquest termini.

## Article 195

*Mesures provisionals*

Un cop incoat un expedient de protecció de la legalitat urbanística, l'òrgan competent pot adoptar les mesures provisionals que cregui necessàries per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció ha d'ésser motivat. Aquestes mesures inclouen, amb caràcter enunciatiu i no exhaustiu, tant la suspensió de les obres que regula el capítol II com la retirada dels materials i de la maquinària a càrrec del titular de les obres.

## Article 196

*Col·laboració del Registre de la Propietat en l'eficàcia dels actes administratius en matèria urbanística*

1. Els acords administratius en matèria de protecció de la legalitat urbanística regulats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions es constaten en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

2. Els òrgans competents en matèria urbanística, segons el que disposa aquesta Llei, poden, a banda del que estableix l'apartat 1, instar el Registre de la Propietat a practicar l'assenament que correspongui respecte als actes administratius següents:

a) La suspensió d'actes d'edificació o d'ús del sòl o del subsòl efectuats sense llicència o sense ordre d'execució, o bé sense ajustar-se a les condicions que s'hi estableixin.

b) La suspensió dels efectes d'una llicència o d'un ordre d'execució i la paralització de les obres iniciades a l'empara d'aquesta.

c) La declaració de lesivitat d'una llicència o d'un ordre d'execució.

d) L'anul·lació administrativa d'una llicència o d'un ordre d'execució o la resolució administrativa dictada en execució d'una sentència que hagi declarat l'anul·lació.

e) L'acord d'enderrocament i de restauració del sòl a l'estat anterior a l'execució de les obres constitutives de la infracció.

f) La resolució que, per a finques hipotecàries determinades, constati que queden fora d'ordenació els edificis o les instal·lacions.

g) La resolució administrativa que acordi l'execució forçosa dels actes adoptats en virtut d'aquesta Llei.

h) Les resolucions que posin fi a un procediment de protecció de la legalitat urbanística.

## CAPÍTOL II

*Ordres de suspensió d'obres i de llicències. Restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat*

## Article 197

*Ordres de suspensió d'obres i requeriments de legalització*

1. Si els actes d'edificació o d'ús del sòl i el subsòl que especifica l'article 179 s'efectuen sense llicència o sense ordre d'execució o no s'ajusten a les condicions que s'hi assenyalen, l'alcalde o alcaldessa, un cop incoat l'expedient de protecció de la legalitat urbanística, ha de dictar una primera resolució de suspensió provisional i immediata d'aquests actes, i ha de ratificar o modificar la resolució de suspensió provisional dins els quinze dies posteriors al venciment del termini d'audiència de quinze dies que s'atorga a les persones afectades en notificar-les la primera resolució.

2. En el cas de ratificació de la resolució de suspensió, o si s'acorda la incoació d'un expedient de restauració de la realitat física alterada en relació amb obres o actuacions no autoritzades o no ajustades a les condicions assenyalades que ja s'han executat, es requereix la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos comptats d'ençà de la notificació corresponent, sol·liciti la llicència pertinent o, si escau, ajusti les obres a la llicència o a l'ordre d'execució, tret que aquestes siguin manifestament il·legalitzables.

3. La suspensió provisional, en cas que no es ratifiqui en el termini de quinze dies, resta automàticament sense efecte, sens perjudici que l'administració pugui posteriorment dictar una nova resolució de suspensió.

4. El director o directora general d'Urbanisme, en el supòsit de presumptes infraccions greus o molt greus, pot acordar la mesura cautelar de suspensió i, si escau, la ratificació ulterior d'aquesta si, un cop requerit l'ajuntament a aquests efectes, l'alcalde o alcaldessa no adopta la mesura corresponent en el termini que estableix l'article 192.3. Igualment, el director o directora general d'Urbanisme pot requerir la persona interessada perquè legalitzi les obres executades sense llicència o sense ajustar-se als termes d'aquesta si l'ajuntament no ho fa en els terminis que estableix l'article 192.3.

## Article 198

*Restauració de la realitat física alterada*

1. Un cop transcorregut el termini de dos mesos establert per l'article 197 sense que s'hagi sol·licitat la llicència corresponent, o sense que s'hagin ajustat les obres o les actuacions a les condicions assenyalades, l'ajuntament, mitjançant la resolució del procediment de restauració, ha d'acordar l'enderrocament de les obres, a càrrec de la persona interessada, i ha d'impedir definitivament els usos a què podien donar lloc. Ha de procedir de la mateixa manera si les obres són manifestament il·legals o si la llicència es denega perquè l'atorgament d'aquesta seria contrari a les prescripcions de l'ordenament urbanístic.

2. Si, en el supòsit a què es refereix l'apartat 1, la persona interessada no executa l'acord en el termini d'un mes, l'alcalde o alcaldessa en pot acordar l'execució subsidiària, sens perjudici de la imposició de multes coercitives d'acord amb l'article 217.

3. Si, en el supòsit regulat per l'apartat 1, no es produeix l'actuació municipal corresponent, el director o directora general d'Urbanisme, en el cas de presumptes infraccions ur-

banístiques greus, o el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, en el cas de presumptes infraccions urbanístiques molt greus, un cop fet el requeriment pertinent, ha d'acordar la mesura de restauració i, si la persona interessada no l'executa en el termini d'un mes, en pot acordar l'execució subsidiària.

## Article 199

*Prescripció de l'acció de restauració*

L'acció per a requerir la legalització de les obres o de les actuacions dutes a terme sense llicència, per a ajustar-les a la llicència atorgada o per a adoptar altres mesures de restauració prescriu al cap de sis anys, a comptar d'acord amb el que disposa l'article 219, a excepció dels actes nuls de ple dret, que resten subjectes al que estableix l'article 202.

## Article 200

*Revisió de llicències i d'ordres d'execució*

1. Les llicències i les ordres d'execució el contingut de les quals sigui contrari a les determinacions d'aquesta Llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals han d'ésser revisades seguint el procediment pertinent entre els que estan establerts per a la revisió dels actes en via administrativa.

2. El director o directora general d'Urbanisme pot instar la incoació dels expedients de revisió, mitjançant petició raonada efectuada a l'ajuntament, tant si es tracta d'actes nuls com si es tracta d'actes anul·lables.

3. Si les obres autoritzades es troben en curs d'execució, l'òrgan competent per a acordar la incoació de l'expedient de revisió ha de suspendre l'executivitat de l'acte administratiu i ordenar la paralització immediata de les obres iniciades a l'empara d'aquest acte.

4. L'ajuntament ha d'acordar, si és procedent, mitjançant el pertinent procediment de restauració de la realitat física alterada, l'enderrocament de les obres dutes a terme, sempre sens perjudici de les responsabilitats que siguin exigibles conformement al que disposa aquesta Llei.

## Article 201

*Efectes de la incoació d'expedients de revisió de llicències en les cèdules d'habitabilitat i les llicències de primera ocupació*

1. La suspensió d'efectes de llicències atorgades i la incoació d'expedients de revisió administrativa d'aquestes comporta la suspensió de la tramitació de les cèdules d'habitabilitat i de les llicències de primera ocupació.

2. L'atorgament de cèdules d'habitabilitat per raó de la primera ocupació dels habitatges i el subministrament de serveis per a l'equipament dels edificis s'han d'ajustar al que estableix la legislació en matèria d'habitatge.

## Article 202

*Actes nuls*

1. Són nuls de ple dret:

a) Els actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl que es duguin a terme sense llicència o sense ordre d'execució en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, i també els que es duguin a terme en terrenys classificats



com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a.

b) Les llicències o les ordres d'execució que s'atorguin amb infracció de les determinacions d'aquesta Llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals, respecte als terrenys a què fa referència la lletra a.

2. Les mesures regulades pels articles 197 a 201 referents a l'adopció d'acords d'enderrocament i de revisió són aplicables en els supòsits especificats per l'apartat 1, sense limitació de termini.

### CAPÍTOL III

#### *Disciplina urbanística. Infraccions urbanístiques i sancions*

#### SECCIÓ PRIMERA

##### *Infraccions urbanístiques*

#### Article 203

##### *Classificació de les infraccions urbanístiques*

1. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta Llei.

2. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus, d'acord amb aquesta Llei i amb les especificacions reglamentàries pertinents per a identificar-les correctament.

#### Article 204

##### *Actuacions que vulnereu l'ordenament jurídic*

1. La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic es produeix tant mitjançant actuacions sense llicència o sense ordre d'execució com mitjançant actuacions que no s'ajusten a les condicions d'aquests actes administratius.

2. La manca dels títols administratius concrets que, d'acord amb aquesta Llei, habiliten per a dur a terme els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl, o l'acompliment d'aquestes actuacions vulnerant el contingut dels dits títols constitueix una infracció urbanística de caràcter molt greu, greu o lleu, segons que correspongui, en funció dels supòsits continguts en els articles 205, 206 i 207.

3. Constitueix una infracció urbanística lleu l'acompliment d'actuacions que requereixen una comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística si es duen a terme sense haver-la presentada o bé sense respectar el contingut de la comunicació.

#### Article 205

##### *Infraccions urbanístiques molt greus*

Són infraccions urbanístiques molt greus:

a) Els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, d'ús del sòl i el subsòl i d'edificació contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, d'acord amb el que estableix l'article 32.a, i també en terrenys reservats, en qualsevol classe de sòl, a sistemes generals o bé a zones verdes, espais lliures i zones esportives públiques.

b) La tala o l'abatiment d'arbres que comporti la desaparició d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic.

c) La vulneració, en més d'un 30%, en qualsevol classe de sòl, dels paràmetres imperatius establerts pel planejament urbanístic relatiu a densitat d'habitatges, nombre d'establiments,

sostre, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les finques o les parcel·les.

d) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, en contra de les determinacions d'aquesta Llei.

#### Article 206

##### *Infraccions urbanístiques greus*

Són infraccions urbanístiques greus:

a) Els actes tipificats per l'article 205.a que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable no sotmès a cap règim de protecció especial, en sòl urbanitzable no delimitat i en terrenys reservats pel planejament a sistemes locals de comunicació i d'equipaments comunitaris.

b) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre urbanització, usos del sòl i del subsòl i parcel·lació urbanística.

c) La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, en qualsevol classe de sòl, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 205.c.

d) L'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat.

e) La tala o l'abatiment d'arbres integrants d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic que no comporti la desaparició d'aquests espais o arbredes.

f) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en sòl urbanitzable no delimitat, en contra de les determinacions d'aquesta Llei.

g) Els supòsits tipificats pels articles 209.1 i 210.1.

#### Article 207

##### *Infraccions urbanístiques lleus*

Són infraccions urbanístiques lleus:

a) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre règim d'indivisió de finques i sobre edificació.

b) La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic en sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable sense planejament parcial definitivament aprovat, en els supòsits següents:

Primer. En matèria d'ús del sòl i del subsòl, si l'actuació no comporta fer edificacions ni instal·lacions fixes.

Segon. En matèria d'edificació, si l'actuació consisteix en la construcció d'elements auxiliars o complementaris d'un ús o una edificació preexistents legalment implantats.

c) La vulneració, fins a un 10%, en qualsevol classe de sòl, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 205.c.

d) L'incompliment del deure de conservació dels terrenys, les urbanitzacions, les edificacions, els rètols i les instal·lacions en general en condicions de salubritat i decòrum públic.

e) Els actes a què fan referència els articles 205 i 206 que siguin legalitzables i s'ajustin al que estableix l'article 208.

f) Els actes de propaganda d'urbanitzacions, per mitjà d'anuncis, cartells, tanques publicitàries, fullets o cartes, per mitjans informàtics o per qualsevol altre sistema de divulgació o difusió que no expressin les dades referents a

l'aprovació de l'instrument de planejament corresponent o que incloguin indicacions susceptibles d'incloure a error els consumidors.

g) La tala o l'abatiment d'arbres sense la llicència urbanística corresponent, si l'exigeixen el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

h) L'execució d'actes legalitzables d'acord amb el planejament vigent sense tenir el corresponent títol administratiu habilitant.

i) El supòsit tipificat per l'article 204.3.

#### Article 208

##### *Infraccions urbanístiques lleus per legalització efectiva*

1. Els actes tipificats com a infraccions greus o molt greus pels articles 205 i 206 que siguin legalitzables constitueixen infracció urbanística lleu si, abans que recaigui la resolució sancionadora en el procediment corresponent, els presumptes infractors n'han instat en la forma deguda, davant l'administració competent, la legalització, i aquesta s'ha aprovat o autoritzat.

2. Als efectes del que determina l'apartat 1, la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística se suspèn un cop s'acredita davant l'instructor o instructora que s'ha presentat la sol·licitud de legalització, fins que aquesta sol·licitud es resolgui, amb interrupció dels terminis de caducitat i de prescripció.

3. Les divisions o les segregacions de terrenys que, en qualsevol classe de sòl, estiguin mancadetes de la declaració prèvia que la llicència de parcel·lació és innecessària, s'entén que queden legalitzades si es demana i s'obté la dita declaració.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1, les sancions procedents per infracció lleu s'apliquen en la quantia màxima si es tracta de supòsits regulats per l'article 205 i en la quantia mitjana si es tracta de supòsits regulats per l'article 206.

5. En els supòsits regulats per l'article 207, si els actes són legalitzables i es compleixen les determinacions que estableix l'apartat 1, s'aplica la sanció en la quantia mínima.

#### Article 209

##### *Restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada*

1. Els actes tipificats com a infraccions molt greus per l'article 205 que no siguin legalitzables constitueixen infracció urbanística greu si les persones presumptament infractores procedeixen a la restauració de la realitat física o jurídica a l'estat anterior a l'alteració, mitjançant les operacions materials o jurídiques pertinents.

2. En el supòsit regulat per l'apartat 1, s'aplica la sanció de quantia mitjana entre el grau mínim i el mitjà.

3. Als efectes del que determina l'apartat 1, la decisió de procedir a la restauració de la realitat física o jurídica alterada s'ha d'acreditar abans de la resolució del procediment corresponent i s'ha de garantir, d'acord amb el que sigui determinat per reglament, en una quantia no inferior al 50% del pressupost de restauració.

4. Un cop acreditada la decisió de procedir a la restauració de la realitat física o jurídica alterada, se suspèn la tramitació de l'expedient, tal com estableix l'article 208.2.

5. Les actuacions materials que calgui executar per a la restauració de la situació física o

jurídica alterada han d'ésser autoritzades amb aquesta finalitat exclusiva.

6. El que estableix aquest article s'aplica també a les infraccions tipificades com a greus i lleus pels articles 206 i 207. En el supòsit d'infracció greu és aplicable la sanció en el grau mínim, i en el supòsit d'infracció lleu és aplicable la sanció en el grau mitjà.

#### Article 210

*Operacions que tinguin per objecte la constitució d'elements privatis*

1. La constitució d'un règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o d'establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent, es tipifiquen com a infracció urbanística greu si s'efectuen en contra de les determinacions del planejament, o bé sense llicència urbanística prèvia, d'acord amb el que estableix l'article 179.2.r, o bé en contra de la llicència atorgada.

2. S'ha d'incorporar, a l'escriptura de les operacions a què fa referència l'apartat 1, un testimoniatge de la llicència urbanística en què consti expressament el nombre d'habitatges o d'establiments permesos. Per a poder fer la inscripció ulterior en el Registre de la Propietat s'ha de complir aquest requisit.

#### SECCIÓ SEGONA

##### *Sancions*

#### Article 211

*Quantia de les sancions*

1. Les infraccions urbanístiques lleus se sancionen amb una multa de 300 a 3.000 euros.

2. Les infraccions urbanístiques greus se sancionen amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.

3. Les infraccions urbanístiques molt greus se sancionen amb una multa de 30.001 a 1.500.000 euros.

4. L'import de les sancions s'ha d'incrementar fins a la quantia del benefici obtingut pels infractors, si aquest és superior.

#### Article 212

*Graduació de les sancions*

Per tal de graduar les sancions que s'han d'aplicar, a més dels criteris inclosos en els principis reguladors de la potestat sancionadora, cal atendre la gravetat amb què la infracció afecta els béns i els interessos protegits per l'ordenament urbanístic, la gravetat del risc creat, el grau de culpabilitat de cadascuna de les persones infractores, l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció i la viabilitat de la legalització de la infracció comesa.

#### SECCIÓ TERCERA

*Persones responsables als efectes del règim sancionador*

#### Article 213

*Persones responsables als efectes del règim sancionador*

1. Són persones responsables, als efectes del règim sancionador regulat per aquesta Llei, totes les persones físiques o jurídiques que incorrin

en infracció urbanística amb les conductes, les obres i les actuacions respectives o bé mitjançant l'incompliment de llurs obligacions o de les ordres de les quals siguin destinatàries.

2. A l'efecte de la responsabilitat per infracció urbanística, es consideren persones promotores els agents, els gestors o els impulsors de l'actuació, si no són les persones propietàries.

3. En les obres que s'executin sense llicència o amb inobservança de les clàusules d'aquesta, han d'ésser sancionats, amb les multes que determina aquesta Llei, les persones propietàries, promotores, constructores, o empresàries de les obres i les persones tècniques directores de l'execució d'aquestes.

4. Els agents responsables es determinen d'acord amb les definicions emprades per la legislació sobre ordenació de l'edificació.

5. Les multes que s'imposin a subjectes diferents com a conseqüència d'una mateixa infracció tenen entre elles caràcter independent, llevat del supòsit en què l'obligació prevista legalment correspongui a diverses persones conjuntament, les quals han de respondre solidàriament de les infraccions que cometin i de les sancions que se'ls imposin.

#### SECCIÓ QUARTA

##### *Competències*

#### Article 214

*Òrgans competents*

1. Els òrgans locals competents per a resoldre els procediments sancionadors, sens perjudici del que estableixen els apartats 2 i 3, són els següents:

a) L'alcalde o alcaldessa, en el cas d'infraccions lleus i greus.

b) El ple de l'ajuntament, en el cas d'infraccions molt greus.

2. Si l'import de la multa que conté la proposta de resolució d'un procediment sancionador és superior a 300.000 euros i inferior a 600.000 euros, l'autoritat competent per a resoldre el procediment és el director o directora general d'Urbanisme, amb l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme competent. En el cas que la multa sigui d'un import superior, l'autoritat competent és el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. En el supòsit que la potestat de protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 192.3, sigui exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, la competència per a la resolució del procediment sancionador s'atribueix segons el que disposa l'apartat 2.

#### Article 215

*Percepció de les multes imposades*

1. L'import de les multes imposades tant per les autoritats locals com pels òrgans de l'Administració de la Generalitat a proposta d'aquelles és percebut pels ens locals corresponents.

2. L'Administració de la Generalitat percep l'import de les multes quan exerceix la potestat sancionadora.

3. L'import dels ingressos de l'administració en virtut de les sancions establertes per aquesta Llei es destina al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

#### Article 216

*Infraccions connexes*

1. En el cas que sobre un mateix subjecte s'instrueixi un expedient sancionador per més d'una infracció entre les quals hi hagi connexió de causa i efecte, se li ha d'imposar la sanció que correspongui a la infracció comesa més greu, per a la graduació de la qual s'ha de tenir en compte el resultat final perseguit i el dany causat.

2. S'han d'imposar a les persones responsables, en els supòsits de concurrència de dues o més infraccions urbanístiques altres que els que regula l'apartat 1, les multes corresponents a cadascuna de les infraccions comeses, si bé mitjançant un únic expedient de protecció de la legalitat urbanística. En aquest cas, l'òrgan competent per a imposar les multes és el que té atribuïda la competència per a imposar la sanció de més quantia.

3. Correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, en els mateixos supòsits que regula l'apartat 2, quan aquest departament exerceix la protecció de la legalitat urbanística i concorren infraccions greus o molt greus amb d'altres de lleus, la instrucció de l'expedient que les engloba, amb la corresponent adopció, si escau, de mesures provisionals, la impositió de totes les multes i l'adopció de les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis. L'òrgan competent per a imposar les sancions i adoptar aquestes darreres mesures és el que té atribuïda la competència per a imposar la sanció de més quantia.

#### Article 217

*Multes coercitives per incompliment de les resolucions de restauració i d'altres acords*

1. Un cop finit el termini determinat perquè la persona interessada porti a terme les actuacions de restauració del subsòl, del sòl o del vol a l'estat anterior a la comissió de la infracció, si aquestes actuacions no s'han portat a terme, l'administració competent ha d'optar, en el termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària o l'atorgament d'un nou termini perquè la persona inculpada faci les actuacions que calguin, i així successivament, i pot imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis fixats per una quantia de 300 a 3.000 euros.

2. Es poden imposar multes coercitives, en els termes fixats per l'apartat 1, en els supòsits següents:

a) Incompliment d'ordres d'execució urbanística.

b) Incompliment d'ordres de suspensió d'actes de parcel·lació, d'urbanització, d'ús del sòl i d'edificació.

c) Incompliment de qualsevol mesura cautelar acordada en matèria de protecció de la legalitat urbanística.

#### Article 218

*Actuacions constitutives d'infracció a l'empara de llicència o d'ordre d'execució*

1. Si les activitats constitutives d'infracció urbanística es fan a l'empara d'una llicència o d'un ordre d'execució i d'acord amb les seves determinacions, no es pot imposar cap sanció mentre no s'anul·li l'acte administratiu que les autoritza. El procediment d'anul·lació interromp el termini de prescripció de la infracció comesa.

2. Si l'anul·lació d'una llicència és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament corresponent, no s'ha d'imposar cap sanció a les persones que actuïn a l'emparedat de la dita llicència.

#### Article 219

##### *Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques*

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.

2. El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir de l'acabament o el cessament de l'activitat il·lícita.

3. Les sancions imposades per les infraccions urbanístiques prescriuen al cap de tres anys si són molt greus, al cap de dos anys si són greus i al cap d'un any si són lleus.

4. Les ordres de restauració de la realitat física alterada i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.

5. Els terminis de prescripció fixats pels apartats 3 i 4 comencen a comptar l'endemà del dia en què assoleix fermesa en via administrativa la resolució per la qual s'imposa la sanció o l'obligació.

6. Els terminis de prescripció establerts pels apartats 1 i 4 no són aplicables en els supòsits regulats per l'article 202.1, que en tots els casos són susceptibles de sanció i de l'acció de restauració sense limitació de termini.

7. En els supòsits regulats pels articles 208.1 i 209.1, els terminis de prescripció de la infracció i les regles de competència aplicables són els corresponents a la gravetat de la infracció originària.

#### DISPOSICIONS ADDICIONALS

##### Primera

###### *Règim especial del municipi de Barcelona*

L'Ajuntament de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona tenen les competències urbanístiques que els atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, les quals prevalen sobre les que determina aquesta Llei.

##### Segona

###### *Règim especial dera Val d'Aran*

Les determinacions d'aquesta Llei s'entenen sense perjudici del règim especial dera Val d'Aran.

##### Tercera

###### *Municipis sense planejament general*

Els municipis que no compten amb cap figura de planejament general en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i els que compten amb delimitacions de sòl urbà sense normes urbanístiques tenen l'obligació de formular un pla d'ordenació urbanística municipal. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb el requeriment previ cor-

responent, pot ordenar que la Direcció General d'Urbanisme se subrogui en la formulació del pla d'ordenació urbanística municipal dels municipis que, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no compten amb cap figura de planejament general o bé compten amb delimitacions de sòl urbà sense normes urbanístiques. En aquest cas, la tramitació del pla d'ordenació urbanística municipal correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.

##### Quarta

###### *Planejament urbanístic i legislació sectorial*

1. El planejament urbanístic ha de tenir en compte les determinacions que conté la legislació sectorial en relació amb el territori i que, en conseqüència, limiten, condicionen o impedeixen la urbanització, l'edificació, la utilització i la divisió o la segregació de finques.

2. Correspon als òrgans o als departaments que tenen la respectiva competència sectorial de vetllar per l'adequació del planejament urbanístic a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió dels informes preceptius, llur representació en els òrgans col·legiats amb competència urbanística i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

##### Cinquena

###### *Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial*

Correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, a iniciativa de les persones titulars del departament corresponent, d'adoptar les mesures preventives establertes per la legislació sectorial que comportin l'aplicació en un determinat àmbit d'un règim de sòl diferent de l'atribuït pel planejament urbanístic. Si el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques dissenteix de la dita iniciativa, correspon al Govern de decidir si és procedent o no adoptar la mesura proposada i, si escau, d'adoptar-la.

##### Sisena

###### *Formulació de programes d'actuació urbanística municipal en municipis compresos en l'àmbit d'un planejament general plurimunicipal*

Els municipis compresos en l'àmbit territorial d'un planejament general plurimunicipal aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 poden formular i tramitar llur propi programa d'actuació urbanística municipal, l'aprovació definitiva del qual correspon a l'òrgan que estableixen, segons que correspongui, els articles 77 i 78.

##### Setena

###### *Ampliació dels terminis de tramitació*

Els terminis per a la tramitació i la resolució definitiva de les figures de planejament urbanístic i de gestió urbanística establerts per aquesta Llei s'amplien en un mes, en cas que coincideixin totalment o parcialment amb el mes d'agost.

##### Vuitena

###### *Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic*

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de

funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per a acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.

2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui llur vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.

3. La contractació de persones professionals liberals per a acomplir les tasques a què es refereix l'apartat 1, si correspon a l'administració o a una entitat pública, o si més del 50% de l'actuació és finançat amb fons públics, se sotmet a la legislació sobre contractes de les administracions públiques.

##### Novena

###### *Patrimonis municipals de sòl i d'habitatge*

Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. A més, en aquest patrimoni separat, han de preveure un dipòsit específic per a ingressar-hi els fons obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

##### Desena

###### *Terminis per a la intervenció del Síndic de Greuges*

Els terminis que l'article 15 de la Llei 14/1984, del 20 de març, del Síndic de Greuges, estableix per a la intervenció del Síndic de Greuges en qüestions urbanístiques s'han d'entendre adaptats als terminis que estableix la Llei present per a la prescripció de les infraccions i de l'acció de restauració.

##### Onzena

###### *Determinacions en matèria d'habitatge*

Les normes que despleguen el Pla pel dret a l'habitatge, amb relació als diferents règims de protecció, a les possibles persones beneficiàries i als preus màxims de venda, i també els recursos que s'hi destinin, han de tenir com a objectiu atendre prioritàriament les necessitats de les persones amb una renda per càpita inferior a la mitjana catalana, prestant una atenció especial a les persones joves en edat d'emancipar-se i a la gent gran amb necessitats assistencials.

##### Dotzena

###### *Suport al planejament municipal*

El Govern ha d'aprovar, amb caràcter anual, un programa específic de subvencions a les corporacions locals per a la formulació de plans d'ordenació urbanística municipal, programes

d'actuació urbanística municipal i plans derivats d'iniciativa pública, per tal de fomentar l'adaptació dels municipis a la nova legislació i de garantir-ne l'aplicació.

#### Tretzena *Revitalització de nuclis rurals*

El Govern, durant l'any 2005, ha de presentar un programa pluriennal d'intervenció integral en nuclis rurals de muntanya en el marc dels plans comarcals de muntanya, amb la finalitat de fomentar-ne la rehabilitació, la qualitat urbana, la reocupació, la racionalització de l'ús del sòl, la millora de l'accessibilitat i les telecomunicacions i la revitalització des del punt de vista econòmic i social.

#### Catorzena *Incorporació de la perspectiva de gènere*

El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desenvolupament d'aquesta Llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

#### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

##### Primera *Règim urbanístic del sòl*

1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.

b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

c) En les modificacions de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, relatives a polígons d'actuació urbanística o sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 43 si tenen alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a.

2. A l'hora d'aplicar el règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei, en el cas de planejament general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 cal atendre, pel que fa al sòl urbanitzable, les regles següents:

a) El sòl urbanitzable programat i el sòl apte per a ésser urbanitzat tenen la condició de sòl urbanitzable delimitat.

b) El sòl urbanitzable no programat té la condició de sòl urbanitzable no delimitat i, fins que el planejament general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 no s'hagi adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és obligatòria la consulta regulada per l'article 73 abans de la tramitació del pla parcial de delimitació, amb vista a constatar l'adequació de la proposta a les determinacions del planejament de rang superior i a les determinacions que estableix l'article 3. El caràcter negatiu de qualsevol dels dos informes de la consulta impedeix la formulació i la tramitació del pla parcial de delimitació.

##### Segona *Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública*

1. El planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan, en virtut de les previsions pròpies, o bé anticipadament, en els supòsits regulats per l'article 93, es faci la revisió del dit planejament o del programa d'actuació urbanística corresponent.

2. Des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no obstant el que disposa l'apartat 1, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir les reserves que estableix l'article 57.3.

3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.5. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3, en el cas dels municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial. S'exceptuen d'aquesta obligació els sectors que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. Les dites reserves també s'han d'aplicar en qualsevol municipi, preceptivament i immediatament, quan es tramiti una modificació del planejament general si aquesta implica un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

##### Tercera *Règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit*

En tots aquells aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, el règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit és el següent:

a) Els projectes de planejament urbanístic general que estiguessin en tramitació en el

moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 s'han d'adaptar a les determinacions de la present Llei si, en la data de la dita entrada en vigor encara no havia estat lliurat l'expedient complet a l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva.

b) Les modificacions de les delimitacions de sòl urbà i del planejament urbanístic general es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa vigent en el moment de la seva aprovació inicial. Les modificacions de les delimitacions de sòl urbà i del planejament urbanístic general aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen per les determinacions que estableix aquesta Llei per als plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions.

c) Les modificacions del planejament general plurimunicipal aprovat definitivament d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 que no estiguin aprovades inicialment en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sempre que afectin més d'un terme municipal, es tramiten segons el que acordin els ajuntaments afectats; si no hi ha acord, es tramiten segons el que estableix l'article 83.2.

##### Quarta *Supòsits d'absència de planejament general*

1. En els supòsits d'absència de planejament general, el sòl es classifica en sòl urbà i no urbanitzable. El sòl urbà comprèn els nuclis de població existents que tenen els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 26.1 o que s'integren en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

2. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, les noves edificacions compreses en l'àmbit del sòl urbà no poden tenir més de tres plantes ni superar en alçada la mitjana de la de les edificacions veïnes, sens perjudici de les altres limitacions que siguin aplicables.

##### Cinquena *Figures de planejament derivat i instruments de gestió*

1. En tots aquells aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta Llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

3. Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002

i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.

#### Sisena

##### *Avaluació ambiental dels plans urbanístics*

Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:

1. Són objecte d'avaluació ambiental:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.

b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formulï per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Els plans parcials de delimitació.

e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

2. La documentació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1 ha d'incloure un informe ambiental amb el contingut que estableixen l'article 5 i l'annex 1 de la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient.

3. L'informe ambiental s'ha de sotmetre a informació pública juntament amb el pla o el programa, d'acord amb el que estableix l'article 83.6.

4. El pla i l'informe ambiental s'han de trametre al departament competent en matèria de medi ambient perquè els valori. Aquest tràmit es regeix pel que estableix l'article 83.5.

5. Els instruments de planejament urbanístic i les actuacions que prevegin la transformació d'un àmbit continu de superfície superior a 100 hectàrees de sòl classificat com a no urbanitzable, o de més de 10 hectàrees de sòl classificat com a no urbanitzable en els supòsits a què fa referència el grup 9.b de l'annex I de la Llei 6/2001, del 8 de maig, de modificació del Reial decret legislatiu 1302/1986, del 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental, s'han de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental que estableix el Decret 114/1988, del 7 d'abril. En aquests casos, l'aprovació del pla o de l'actuació correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, sens

perjudici de la competència del Govern en els supòsits a què fa referència l'article 5 del Decret 114/1988.

#### Setena

##### *Atribució de competències d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a determinats municipis*

1. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, o posteriorment, tenien un pla general d'ordenació urbana i es trobaven en la primera etapa quadriennal del programa d'actuació d'aquest pla general, poden assumir les competències d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 79.1, amb les condicions següents:

a) Que els plans siguin promoguts d'acord amb les determinacions del dit programa d'actuació.

b) Que en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, acreditin davant el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques el compliment dels altres requisits que exigeix aquesta disposició i llur voluntat, expressada mitjançant acord del ple municipal, d'assumir les dites competències. En el termini de dos mesos, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques ha d'adoptar la corresponent resolució de reconeixement de competència, si escau.

2. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 tenien un pla d'ordenació urbanística municipal poden aprovar definitivament, complint prèviament el tràmit que regula l'article 85.1, els plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 79, sempre que en la data d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no estiguessin aprovats provisionalment.

#### Vuitena

##### *Publicació de les normes urbanístiques d'instruments de planejament aprovats entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985 i la de la Llei 2/2002 o d'instruments en tràmit que no han estat publicades*

1. Les normes urbanístiques de les figures de planejament aprovades definitivament per l'Administració de la Generalitat entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i la de la Llei 2/2002 que no hagin estat publicades en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* o en el *Butlletí Oficial* de la província corresponent, han d'ésser publicades amb motiu de llur modificació o de la tramitació d'instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió urbanística. A aquest efecte, als expedients de modificació s'ha d'acompanyar el text refós complet de la normativa aplicable, que ha d'ésser publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, conjuntament amb l'acord d'aprovació definitiva de la modificació. Aquesta exigència és aplicable també als expedients de modificació en tràmit que encara no hagin estat aprovats definitivament.

2. Abans d'acordar l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió urbanística formulats a partir de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, s'han de publicar les normes urbanístiques de l'instrument o els instruments de planejament que desenvolupin. L'ajuntament, sempre que les normes urbanístiques no hagin estat modificades posteriorment, les pot publicar en el *Diari Oficial*

de la Generalitat de Catalunya, prenent com a base el document diligenciat d'aprovació definitiva. Altrament, l'ajuntament ha d'elaborar un text articulat que refongui aquestes modificacions i l'ha de trametre a l'Administració de la Generalitat per tal que sigui verificat per l'òrgan que va aprovar definitivament l'expedient, el qual n'ha d'ordenar la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

3. Abans d'acordar l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió urbanística que estiguin en tràmit en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'han de publicar les normes urbanístiques de l'instrument o els instruments de planejament que desenvolupin si no han estat publicades abans.

4. Els ajuntaments, sens perjudici del que estableixen els apartats 1, 2 i 3, poden publicar en tot moment en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* les normes urbanístiques d'instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament durant el període a què fa referència l'apartat 1, sempre que no s'hagin de refondre com a conseqüència de modificacions posteriors.

5. Els edictes de publicació de les normes urbanístiques a què fan referència els apartats de l'1 al 4 han d'identificar els acords d'aprovació definitiva d'aquestes normes i el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* en què aquests acords han estat publicats.

6. La publicació en un diari oficial, per l'Administració de la Generalitat o per l'ajuntament competent, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic aprovades definitivament per l'Administració de la Generalitat abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 valida la tramitació i l'aprovació de les disposicions i els actes d'aplicació que s'hagin dictat a l'empara de llur aprovació definitiva, ja que la manca de publicació prèvia de les disposicions esmentades únicament comporta, si escau, llur anul·labilitat. Aquest mateix efecte de validació té la publicació de normes urbanístiques en un diari oficial abans de l'entrada en vigor de la present Llei.

7. El cost de la publicació de la normativa dels plans aprovats definitivament per l'Administració de la Generalitat que, en virtut de les determinacions d'aquesta disposició, efectuin els ajuntaments és a càrrec de l'Administració de la Generalitat.

#### Novena

##### *Estudis de detall*

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

#### Desena

##### *Sistemes i modalitats d'actuació urbanística*

1. Les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes i modalitats d'actuació urbanística són aplicables als àmbits d'actuació per als quals, en el moment d'entrada en vigor de la Llei 10/2004, encara no s'havien presentat a tràmit davant l'administració competent els corresponents projectes de compensació, reparcel·lació o tanciació conjunta. A aquests efectes, quan el sis-

tema d'actuació previst és el de compensació, és aplicable el règim propi del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mentre que, quan el sistema d'actuació és el de cooperació, és aplicable la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació. Això no obstant, en el cas del sistema de compensació, els estatuts i les bases d'actuació aprovades definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 únicament s'hauran d'adaptar a aquesta Llei quan sigui necessari d'acord amb les determinacions del corresponent projecte de reparcel·lació.

2. Les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes i modalitats d'actuació urbanística són aplicables quan s'acordi la substitució d'un sistema d'actuació, fins i tot en el cas en què s'hagi aprovat definitivament el corresponent projecte de compensació, reparcel·lació o taxació conjunta. La substitució s'ha de dur a terme pel procediment que estableix l'article 113 i d'acord amb el que estableix l'article 115.3, amb notificació individual, en tots els casos, a les persones propietàries afectades.

3. Les determinacions sobre la modalitat de compensació per concertació en el sistema de reparcel·lació que estableix aquesta Llei són aplicables als àmbits d'actuació urbanística que tinguin concretada aquesta modalitat, si en el moment d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no s'havia aprovat el conveni a què feia referència l'article 132 de la Llei 2/2002, en la seva redacció anterior a la Llei 10/2004.

4. Resten subjectes a la regulació d'aquesta Llei els sectors d'urbanització prioritària que es delimitin a partir del moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

5. En els àmbits d'actuació urbanística en què, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, concorrin les circumstàncies d'haver d'executar obres d'urbanització o bé d'haver-les d'adequar a la normativa sectorial vigent i d'estar la junta de conservació inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme, la dita junta, en el termini de cinc anys, pot formular un projecte de reparcel·lació econòmica simultàniament amb la modificació dels estatuts, de tal manera que la junta passi a ésser de compensació i de conservació i el seu objecte i les seves facultats comprenguin també l'execució o l'adequació de les obres d'urbanització, fins al lliurament reglamentari d'aquestes obres.

#### Oznena

*Sol·licituds d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals*

Els expedients de sol·licitud d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals que hagin tingut entrada en els ajuntaments abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es continuen tramitant d'acord amb la normativa aplicable en el moment en què van tenir entrada en l'ajuntament. Les sol·licituds presentades a partir de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, s'han d'ajustar als aspectes substantius i formals regulats pels articles 47 al 54. Nogensmenys, es continuen tramitant d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, al llarg d'un termini de tres anys des de l'entrada en vigor de la dita Llei, les sol·licituds de llicència en àmbits provinents de processos de parcel·lació

lació rústica que hagin estat específicament reconeguts pel planejament general en vigor, en el règim de sòl no urbanitzable.

#### Dotzena

*Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies i cases rurals en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable*

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les masies i les cases rurals del terme municipal, per a regular llur reconstrucció o rehabilitació, aquestes actuacions poden ésser autoritzades per mitjà del procediment que estableix l'article 48. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació.

2. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix aquesta Llei, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 50.

#### Tretzena

*Expedients de protecció de la legalitat urbanística*

1. Els expedients de suspensió d'obres, els sancionadors i els de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat ja incoats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de continuar tramitant d'acord amb la normativa anterior.

2. El règim sancionador regulat per la Llei present s'aplica a les infraccions comeses a partir de l'entrada en vigor d'aquesta.

#### Catorzena

*Règim d'altres procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei*

Els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per la normativa anterior en tot el que no sigui objecte de regulació transitòria específica.

#### Quinzena

*Disposicions reglamentàries aplicables*

Mentre no s'aprovi el desplegament reglamentari d'aquesta llei, són d'aplicació les disposicions reglamentàries vigents en tot allò que no s'hi oposi, no la contradigui ni hi resultin incompatibles.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### Primera

*Autorització per a modificar i establir determinades reserves i previsions*

El Govern, si les circumstàncies ho aconsellen, pot modificar per decret, amb el dictamen previ de la Comissió Jurídica Assessora, les quanties de les reserves i les previsions a què fan referència els articles 43, 58.1.f i 65.3 i 4. Aquestes quanties solament es poden disminuir, amb el dictamen favorable previ de la Comissió Ju-

rídica Assessora, si ho exigeixen circumstàncies excepcionals. Igualment, el Govern pot establir altres reserves i previsions de naturalesa anàloga a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques o, si escau, del conseller o consellera d'aquest Departament i del conseller o consellera competent per raó de la matèria.

##### Segona

*Autorització per a regular les reserves aplicables al sòl urbà*

S'autoritza el Govern per a establir per decret els criteris d'acord amb els quals el planejament urbanístic general municipal ha de fixar la quantia mínima de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà, o bé per a determinar la dita quantia directament, segons les circumstàncies urbanístiques de les poblacions afectades. Mentre no s'aprovi aquest decret, les quanties mínimes de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà es fixen directament en els plans d'ordenació urbanística municipal i en els programes d'actuació urbanística municipal.

##### Tercera

*Autorització per a modificar les reserves per a habitatges assequibles i de protecció pública*

S'autoritza el Govern per a modificar el percentatge de la reserva fixada per l'article 57.3 amb caràcter diferencial per a àmbits homogenis, i també per a modificar la densitat determinada pel mateix precepte.

##### Quarta

*Autorització per a regular l'obligació de conservació de la urbanització, el règim de les entitats urbanístiques col·laboradores i l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats*

1. S'autoritza el Govern per a regular per decret les condicions, els requisits i els terminis sota el compliment dels quals el planejament urbanístic pot imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, més enllà de la recepció definitiva d'aquestes per l'administració o, si s'escau, per a determinar-la directament, per a tot el territori de Catalunya o per a una part d'aquest. Mentre no s'aprovi la dita regulació, el planejament pot establir aquesta obligació, per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.

2. S'autoritza el Govern per a regular per decret el règim organitzatiu específic de les entitats urbanístiques col·laboradores, llurs funcions i atribucions i els drets i deures de llurs membres, i també l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats.

##### Cinquena

*Autorització per a regular l'homologació de documentació i la incorporació de les noves tecnologies*

S'autoritza el Govern per a regular per decret les matèries següents:

a) L'homologació de la documentació integrant de les figures de planejament urbanístic,

dels projectes d'urbanització, dels instruments de gestió i de les llicències de parcel·lació i d'edificació, i també la dels documents complementaris d'aquestes.

b) La incorporació de les noves tecnologies electròniques, telemàtiques, informàtiques i altres en la tramitació i la publicitat del planejament i de la gestió urbanística.

c) La incorporació obligatòria de les noves tecnologies de la comunicació i del transport, i de totes les altres tecnologies vinculades a la qualitat de vida i a la sostenibilitat ambiental urbana, al conjunt de les obres d'urbanització que s'estableixin i s'executin al servei dels assentaments humans.

#### Sisena

##### *Autorització per a adaptar la quantia de les multes*

S'autoritza el Govern per a adaptar per decret, a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, la quantia de les multes establertes pels articles 211 i 217 a l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques, en funció de l'índex general de preus de consum publicat per l'Institut Català d'Estadística.

#### Setena

##### *Autorització per a regular, amb caràcter supletori, la participació ciutadana en l'elaboració del planejament urbanístic general municipal*

S'autoritza el Govern, d'acord amb el que estableix la disposició final tercera del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, per a regular, amb caràcter supletori, si manquen les disposicions reglamentàries de les corporacions locals, el desplegament dels aspectes relatius a la participació ciutadana en l'elaboració dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels programes d'actuació urbanística municipal.

#### Vuitena

##### *Autorització per a modificar les comissions territorials d'urbanisme i la composició de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya*

El Govern pot modificar, per decret, el nombre i l'abast territorial de les comissions territorials d'urbanisme, i també la composició d'aquestes i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

#### Novena

##### *Desenvolupament de la Llei d'urbanisme*

El Govern, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, ha d'aprovar un reglament que desenvolupi íntegrament la Llei d'urbanisme.

(05.200.207)

### DECRET

*159/2005, de 26 de juliol, pel qual es modifica parcialment el Decret 70/1994, de 22 de març, de regulació de les federacions esportives catalanes.*

Mitjançant el Decret 70/1994, de 22 de març, es van desplegar les directrius bàsiques que sobre la regulació de les federacions esportives catalanes preveia la Llei 8/1988, de 7 de d'abril, de l'esport, i es van establir les normes reglamen-

tàries que en regulen el règim i el funcionament intern.

Posteriorment, mitjançant la Llei 8/1999, de 30 de juliol, es va reformar, entre d'altres, la Llei 8/1988, de 7 d'abril i, en concret, pel que fa a la constitució de les federacions esportives catalanes, es va establir, a més d'incloure-hi associacions o clubs esportius i d'agrupacions esportives, incloure-hi altres entitats privades sense afany de lucre que entre llurs finalitats socials inclouen el foment i la pràctica de l'activitat física i esportiva, motiu pel qual es fa necessari adequar la regulació anterior a les noves prescripcions de la normativa legal.

La Llei 8/1988, de 7 d'abril, de l'esport, i la posterior Llei 8/1999, de 30 de juliol, de la jurisdicció esportiva i de modificació de les lleis 8/1988, de l'esport, i 11/1984, de creació de l'organisme autònom Institut Nacional d'Educació Física de Catalunya, van ser objecte, juntament amb la Llei 9/1999, de 30 de juliol, de suport a les seleccions catalanes, de refosa en un text únic, aprovat pel Decret legislatiu 1/2000, de 31 de juliol.

Així mateix, l'experiència assolida d'ençà de la publicació del Decret 70/1994, de 22 de març, aconsella la modificació d'alguns aspectes relatius a la determinació dels representants de les entitats que configuren les assemblees generals federatives i de la seva acreditació, per tal d'aclarir i facilitar el funcionament intern de les federacions esportives catalanes.

Per tot això i d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller primer, i d'acord amb el Govern,

#### DECRETO:

##### Article 1

Es modifica l'article 1.2 del Decret 70/1994, de 22 de març, pel qual es regulen les federacions esportives catalanes, que queda redactat de la manera següent:

"Les federacions esportives catalanes estan constituïdes bàsicament per associacions o clubs esportius, agrupacions esportives i altres entitats privades sense afany de lucre que entre llurs finalitats socials inclouen el foment i la pràctica de l'activitat física i esportiva, i constituïdes també, si escau, per esportistes, tècnics o tècniques, jutges, jutgesses o arbitres o altres representants de persones físiques, d'acord amb els estatuts de la federació catalana corresponent".

##### Article 2

Es modifica l'article 24 del Decret 70/1994, de 22 de març, que queda redactat de la manera següent:

"L'assemblea general és l'òrgan superior de govern i representació de la federació, constituït amb criteris de representació democràtica, i els seus acords són vinculants per a tots els seus membres afiliats i adherits.

"Són membres afiliats els clubs o associacions esportius, les agrupacions esportives i altres entitats privades sense afany de lucre que entre llurs finalitats socials inclouen el foment i la pràctica de l'activitat física i esportiva, inscrits o adscrites, segons correspongui, al Registre d'entitats esportives de la Generalitat de Catalunya, que, havent sol·licitat la seva afi-

liació, compleixin tots els requisits federatius adients.

"Són membres adherits els clubs o associacions esportius, les agrupacions esportives i altres entitats privades sense afany de lucre que, havent sol·licitat la seva afiliació a la federació, es trobin en tràmit d'inscripció o adscripció al Registre d'entitats esportives de la Generalitat de Catalunya o pendents de complir els requisits federatius necessaris per ser considerats membres de ple dret dins l'ens federatiu.

"Aquests hauran de figurar inscrits o adscrits administrativament o complir els requisits federatius en un termini màxim d'un any; en cas contrari, perdran la seva qualitat d'adherits. Si assoleixen la condició d'afiliats dins el termini fixat, el temps en què hagin tingut la qualitat d'adherits computarà a l'efecte de l'antiguitat per poder ser considerats membres de l'assemblea general.

"Les seccions esportives de les entitats lucratives o d'empreses de serveis esportius legalment constituïdes seran, en tot cas, membres adherits quan estiguin adscrites al Registre d'entitats esportives de la Generalitat".

##### Article 3

Es modifica l'article 25.b) del Decret 70/1994, de 22 de març, que queda redactat de la manera següent:

"Els clubs o associacions esportius, les agrupacions esportives i les altres entitats privades sense ànim de lucre, amb una antiguitat d'afiliació mínima d'un any natural. La seva representació recaurà en el president o presidenta o en la persona que estatutàriament el o la substitueixi, sempre que, qui ocupi el càrrec representatiu, consti registrat durant el mandat en vigor en el registre públic on es trobi inscrita l'entitat. En cas que manqui la inscripció registral esmentada o que no es trobi en vigor el mandat corresponent, la condició de president o presidenta o de persona que el o la substitueixi estatutàriament, caldrà acreditar-la mitjançant instrument notarial".

##### Article 4

Es modifica l'article 48 del Decret 70/1994, de 22 de març, que queda redactat de la manera següent:

"L'acte de votacions serà controlat per la junta electoral i, si escau, també pels interventors designats pels candidats, que aixecaran acta una vegada acabada la votació i el recompte.

"No seran admesos els vots per correu ni per delegació, i pel que fa a la representació de les entitats incloses en el cens electoral, es tindrà en compte la regulació prevista a l'article 25.b)".

#### DISPOSICIÓN FINAL

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 26 de juliol de 2005

PASQUAL MARAGALL I MIRA  
President de la Generalitat de Catalunya

JOSEP BARGALLÓ VALLS  
Conseller primer

(05.195.075)