

## DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. (Pàg. 33090)

---

### DECRET

305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La disposició final novena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el Govern, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor 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, ha d'aprovar un reglament que desenvolupi íntegrament la Llei d'urbanisme.

Amb la finalitat de desenvolupar l'esmentada Llei, aquest Decret té per objecte aprovar el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual s'estructura amb una sistemàtica molt similar a la de la pròpia Llei. Aquest reglament, a fi d'evitar una reiteració innecessària de disposicions amb el mateix contingut, desenvolupa aquells preceptes de la Llei que ho requereixen, tenint en compte que en molts casos aquest desenvolupament resulta innecessari atès el grau de detall amb que la Llei d'urbanisme regula determinades matèries.

El Títol preliminar se centra en el desenvolupament dels principis generals que regeixen l'acció pública urbanística, amb especial referència al principi de desenvolupament urbanístic sostenible, configurat ja a la Llei com a clau de volta de l'actuació dels poders públics sobre el territori. Aquest Títol preliminar desenvolupa també les directrius per al planejament urbanístic, tot regulant l'articulació necessària amb la planificació hidrològica quant a la preservació front als riscos d'inundació, així com els criteris a aplicar en absència de la referida planificació.

El desenvolupament de la regulació legal sobre l'administració urbanística constitueix l'objecte del Títol primer, en el qual es presta especial atenció a la caracterització d'aquelles administracions i ens dependents d'aquestes que poden exercir les funcions pròpies de l'administració actuant.

El Títol segon està dedicat a la regulació dels drets d'informació i participació dels ciutadans en l'activitat urbanística, i en ell es despleguen qüestions tan significatives com els efectes dels certificats d'aprofitament urbanístic, la participació ciutadana i la informació pública dels instruments urbanístics, així com el règim de publicitat dels convenis.

La regulació dels criteris de classificació en les diferents categories de sòl és força detallada en la Llei d'urbanisme, com no podia ser d'una altra manera atesa la naturalesa d'aquesta matèria. Això no impedeix que en el Títol tercer s'afronti el desenvolupament reglamentari d'alguns aspectes relatius al règim jurídic del sòl, necessari per a la correcta aplicació de la Llei. Així succeeix amb el règim urbanístic del subsòl o el dels sistemes urbanístics, respecte al qual es regulen els casos en què s'admet la seva compatibilitat amb d'altres qualificacions. Es contempla, també, la possible adquisició dels sistemes mitjançant la seva vinculació a sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística, per raó de les necessitats de connexió d'aquests àmbits a infraestructures o xarxes de servei, en aquells casos en què no és procedent incloure-hi, a tots els efectes, els referits sistemes degut a la classificació que els correspon d'acord amb els criteris establerts en la Llei d'urbanisme.

S'efectua igualment en aquest Títol una sistematització dels drets i deures de les persones propietàries en les diferents categories de sòl, del tot convenient atesa la importància de la matèria, i es procedeix al desenvolupament de la remissió que fa la Llei d'urbanisme per a la concreció dels supòsits en què és d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en sòl urbà no consolidat. Aquest desenvolupament se situa sistemàticament en el Títol dedicat al règim urbanístic del sòl, i té caràcter preceptiu per a la concreció, per part del planejament general, dels casos en que és d'aplicació el referit deure de cessió, sens perjudici, òbviament, de l'aplicabilitat directa

d'aquests criteris en cas de planejament no adaptat a la Llei d'urbanisme.

Pel que fa al sòl no urbanitzable, el Reglament desenvolupa les característiques de les diferents modalitats d'usos i construccions autoritzables en aquesta categoria de sòl, amb l'experiència dels més de dos anys d'aplicació de la regulació establerta al respecte en l'anterior Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, al temps que s'introdueixen algunes especificacions en els procediments d'autorització, tot establint, a més, en el títol dedicat a planejament urbanístic, uns llistats mínims als efectes de determinar el procediment aplicable en el cas de les noves construccions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes.

El Títol quart està dedicat al desenvolupament de les determinacions, contingut i documentació dels diferents instruments de planejament urbanístic, amb l'objecte de completar i sistematitzar les previsions contingudes en la Llei d'urbanisme. Així, s'estableixen en primer lloc les precisions necessàries respecte a l'abast de les determinacions establertes pels plans directors urbanístics, especialment en allò relatiu a la seva articulació amb el planejament general d'abast municipal. Tant per als referits plans directors urbanístics com per als altres instruments de planejament general es confirma la seva funció programadora de les actuacions que s'han de produir sobre el territori, sent significativa en aquest sentit la previsió relativa a la possibilitat que s'estableixin condicions temporals per al desenvolupament i execució del sòl urbanitzable, vinculades al grau d'execució d'anteriors planejaments i a la dimensió de les actuacions amb relació a les característiques urbanístiques dels municipis.

Aquest Títol quart també presta una atenció específica al contingut de la documentació ambiental que, per prescripció legal, han d'incorporar els instruments de planejament, tot establint l'abast del seu contingut i determinacions en congruència amb les característiques de cadascun d'ells.

El Reglament també introdueix les precisions necessàries per facilitar la determinació, per part del planejament general, de les reserves de sostre amb destí a habitatge protegit i assequible establertes per la Llei d'urbanisme. Amb aquest objecte, el Reglament desenvolupa el contingut de la memòria social, que ha de permetre avaluar les necessitats socials d'accés a l'habitatge i justificar les determinacions que el planejament general estableixi en aquesta matèria. Correspon també a la memòria social avaluar l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica. Pel que fa a la tramitació dels plans urbanístics, es desenvolupen, entre altres aspectes, el règim de suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i d'atorgament de llicències, els casos en què la introducció de canvis durant la tramitació requereix un nou tràmit d'informació pública, es concreta el procediment d'avaluació ambiental d'aquelles figures de planejament que hi estan sotmeses i es distingeixen la revisió i la modificació dels plans urbanístics, així com les particularitats de les modificacions en determinats casos.

Aquest Títol s'ocupa, finalment, dels efectes de les determinacions del planejament sobre les construccions i usos existents, amb especial atenció a aquelles qüestions d'aplicació més complexa, com les obres autoritzables en les edificacions disconformes que no estiguin en situació de fora d'ordenació, així com les determinacions que correspon adoptar al planejament amb aquest objecte, regulant també els supòsits d'usos fora d'ordenació i les mesures a adoptar per al seu cessament.

El Títol cinquè es refereix a la gestió urbanística, matèria en la que, tradicionalment, ha estat més significativa la tasca de desenvolupament reglamentari dels diversos textos legals en matèria urbanística, sens dubte degut a la seva gran complexitat tècnica. Així es pot constatar sobretot en matèria de reparcel·lació, en la que es parteix d'una àmplia tradició reglamentària, que s'inicia amb el seminal Reglament de Reparcel·lacions de 1966, aprovat pel Decret 1006/1966, de 7 d'abril, en la que constitueix una fita decisiva el Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, i que en el dret català disposa també d'una tradició consolidada, representada per algunes previsions del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, aprovat pel Decret 146/1984, de 10 d'abril, i el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, aprovat pel Decret 303/1997, de 25 de novembre, degudament articulat amb la legislació aplicable en matèria hipotecària i, finalment, per les previsions contingudes al Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre. De tot aquest feix normatiu n'és deutor aquest Títol cinquè, sens perjudici, òbviament, de la seva adequació a les previsions del Text refós de la Llei d'urbanisme i del necessari desenvolupament, també, dels nous instruments configurats per la legislació catalana vigent.

Es poden destacar, en aquest sentit, previsions com la regulació detallada del dret de reallotjament i les condicions que garanteixin el seu efectiu exercici per part dels afectats, o els supòsits en què procedeix el canvi de modalitat dins del sistema de reparcel·lació. En la regulació de la reparcel·lació, que d'acord amb la Llei d'urbanisme apareix configurada com l'eix central al voltant del qual s'estructuren les diverses modalitats d'execució, tret del sistema

d'expropiació, es poden destacar, entre d'altres aspectes, la concreció dels drets de les persones propietàries en sòl urbà ja edificat, que necessàriament ha de tenir en compte les previsions de la legislació aplicable sobre valoracions. S'estableixen també les diferents formes en què es pot produir la participació de les persones propietàries en les diverses modalitats, i es regula com les indicades persones poden comprometre la seva participació en l'execució, així com l'aplicabilitat de l'expropiació per als casos de manca de participació, expropiació que, d'acord amb la Llei d'urbanisme, ha deixat de tenir caràcter preceptiu, fins i tot en els casos de manca d'incorporació a les juntes de compensació en la modalitat de compensació bàsica. Es regula també, de forma específica, la cessió de finques en pagament de les despeses d'urbanització.

En el desenvolupament de les diverses modalitats del sistema de reparcel·lació, cal fer esment de les previsions establertes per a l'aplicació de la modalitat de compensació per concertació, que pot permetre, per mitjà de la concertació de la gestió urbanística integrada, una major agilitat en els processos d'execució urbanística duts a terme per les persones propietàries, sense que aquesta major eficiència vagi en detriment de les garanties de la resta de persones propietàries de l'àmbit. La concessió de la gestió urbanística integrada apareix, igualment, com un instrument adequat per millorar l'eficàcia dels processos de gestió urbanística en aquells casos en què aquesta es dugui a terme per part de la iniciativa pública, a través de la modalitat de cooperació.

Per altra banda, el Reglament conté una regulació detallada de les entitats urbanístiques col·laboradores, adaptada a les disposicions legals sobre gestió urbanística, i en la que s'introdueixen les previsions adequades per tal d'agilitar el seu procés de constitució i inscripció en el registre corresponent. Es confirma i facilita la possibilitat de crear entitats urbanístiques provisionals i es creen les juntes de concertació com una nova figura d'entitat urbanística en els supòsits de compensació per concertació.

Finalment, dins del Títol cinquè es desenvolupen els supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, respecte als quals es poden destacar les previsions sobre gestió de l'expropiació per persones concessionàries o el procediment a seguir per a l'alliberament d'expropiacions. També es conté en aquest Títol la regulació dels supòsits d'ocupació directa i de la situació jurídica de les persones titulars de drets afectats per aquests procediments.

El Títol sisè té per objecte desenvolupar els instruments de la política de sòl i d'habitatge, i en ell s'incorpora i adequa gran part de la regulació ja establerta en el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, i es desenvolupa el règim del patrimoni municipal del sòl i el destí dels béns i recursos econòmics que l'integren.

La intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl és l'objecte del Títol setè i en ell es desenvolupen, entre d'altres qüestions, la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, les ordres d'execució i els procediments de declaració de ruïna dels edificis.

Quant als procediments de protecció de la legalitat urbanística, s'incorporen en el Títol vuitè, degudament adequades, les previsions del Reglament parcial tant en l'àmbit de la restauració de la legalitat com en el sancionador, es regula el règim de mesures provisionals i el procediment de restauració i es determina també el règim d'intervenció de les administracions competents, respecte al qual es poden destacar els casos, referits al sòl no urbanitzable, en què l'exercici de les potestats atribuïdes a la Generalitat en aquesta matèria es pot produir directament, com a conseqüència del règim específic de les actuacions en aquesta categoria de sòl, sotmeses a un procediment autoritzatori amb intervenció autonòmica i local.

Les disposicions addicionals estableixen els terminis per a fer efectiva la consulta telemàtica dels instruments de planejament, regulen l'emissió d'informes dels organismes sectorials competents i preveuen la utilització de la cartografia oficial a Catalunya en l'elaboració dels plànols dels diferents instruments urbanístics. També s'incorpora una disposició addicional que estableix que la formulació d'un pla d'ordenació urbanística municipal en el cas de municipis amb planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme no es considera revisió anticipada. Les disposicions transitòries regulen aquells aspectes de necessària consideració com a conseqüència de l'entrada en vigor del Reglament, entre els quals es poden destacar l'aplicació de les directrius de protecció front els riscos d'inundació en els casos de planejament no adaptat o de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat, el règim aplicable a les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable que no s'adeqüin al règim d'usos i construccions admesos en aquesta classe de sòl, l'operativitat de les reserves d'habitatge protegit i assequible en el marc de planejament general no adaptat, la possibilitat d'introduir previsions temporals en el procés de formulació i execució del planejament derivat en sòl urbanitzable, i altres aspectes relatius a l'avaluació ambiental de plans urbanístics.

Per tot això, d'acord amb el dictamen de 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 Reglament de la Llei d'urbanisme, que consta a l'annex d'aquest Decret.

Disposicions derogatòries

Primera

Queda derogat el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. Així mateix queden derogats tots els preceptes vigents continguts en el Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística; en el Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, i en el Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

Segona

Queden derogades totes aquelles altres disposicions, d'igual o inferior rang, que s'oposin a l'establert en aquest Reglament.

Disposicions finals

Primera

A partir de l'entrada en vigor d'aquest Reglament no són aplicables a Catalunya les següents normes:

- a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprovat pel Decret 635/1964, de 5 de març.
- b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprovat pel Decret 1006/1966, de 7 d'abril.
- c) El Real Decret 1169/1978, de 2 de maig, sobre creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las corporaciones locales.
- d) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.
- e) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprovat pel Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.
- f) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Segona

Aquest Decret entrarà en vigor el dia 1 de setembre de 2006.

Barcelona, 18 de juliol de 2006

Pasqual Maragall i Mira

President de la Generalitat de Catalunya

Joaquim Nadal i Farreras

Conseller de Política Territorial

i Obres Públiques

Reglament de la Llei d'urbanisme

TÍTOL PRELIMINAR

De l'objecte i dels principis generals

Capítol I

Disposicions generals

Article 1

Objecte del reglament

Aquest reglament té per objecte el desenvolupament del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que regula l'urbanisme en el territori de Catalunya.

Article 2

Principis generals de l'actuació urbanística

Els principis que informen i presideixen l'actuació urbanística són els següents:

- a) El d'ordenació i ús del sòl i del subsòl de conformitat amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.
- b) El d'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat amb subjecció al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.
- c) El d'inexistència de dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística del sòl i les construccions, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i per la Llei d'urbanisme.
- d) El de participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística.
- e) El de repartiment equitatiu, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic entre totes les persones propietàries afectades, en proporció a llurs aportacions.
- f) El de publicitat i participació dels ciutadans i ciutadanes en els procediments de planejament i gestió urbanístics.

Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats:

- a) La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el què comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que:

1r. Afavoreixin la compactació urbana, evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerin la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari.

2n. Fomentin la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.

3r. Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i comportin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.

4t. Afavoreixin la preservació i consolidació de la identitat del territori.

5è. Consolidin un model de territori globalment eficient.

b) L'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges; el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.

c) La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

d) La cohesió territorial, amb l'objecte d'afavorir l'accés equitatiu de la ciutadania a les rendes i serveis bàsics amb independència del lloc de residència.

e) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.

f) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

## Article 4

### Principis de relació entre els instruments urbanístics

4.1 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.

4.2 De conformitat amb el principi de jerarquia normativa, que informa i ordena les relacions entre els instruments de planejament urbanístic:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal s'han d'adequar a les determinacions dels plans directores urbanístics que són pròpies d'aquests, d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest reglament.

b) El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general que són pròpies d'aquest, d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme i aquest reglament.

4.3 Les ordenances municipals d'urbanització o d'edificació aprovades d'acord amb la legislació de règim local per a regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans urbanístics, no poden contradir-ne ni alterar-ne les seves determinacions.

4.4 Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística no poden modificar les determinacions del planejament urbanístic, sens perjudici que, sense alterar aquestes determinacions, puguin efectuar, si s'escau, les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit d'actuació. Quan l'adaptació de detall suposi alteració de les determinacions sobre ordenació del sòl o de l'edificació de l'àmbit afectat s'ha d'aprovar, prèviament o simultàniament, la corresponent modificació del pla urbanístic.

## Capítol II

## Directrius per al planejament urbanístic

### Article 5

#### Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

### Article 6

#### Directriu de preservació front als riscos d'inundació

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris.

6.2 La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

6.3 La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

- a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
- b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, quan estigui justificat per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació urbanística, poden incorporar terrenys inclosos en la zona de sistema hídric a sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable si aquests terrenys es destinen als usos compatibles amb aquesta zona d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix, aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

6.4 La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el planejament urbanístic:

a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

6.5 Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial. El planejament urbanístic general, d'acord amb el que determini l'administració hidràulica, ha de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de les mesures de protecció front als riscos d'inundació en els referits àmbits, així com la programació i execució de les obres corresponents. El planejament urbanístic general pot condicionar les actuacions de transformació dels usos o de reimplantació d'usos preexistents a l'execució, a càrrec de l'actuació, de les infraestructures necessàries que adequin el risc d'inundació a l'ordenació urbanística.

6.6 El planejament urbanístic general ha de subjectar al règim de fora d'ordenació les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos en la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2, sempre que no estiguin incloses en algun del supòsits previstos en l'apartat 5, així com les activitats de càmping preexistents que no s'ajustin al què estableixen els apartats 3 i 4, sens perjudici de la possibilitat, en aquest darrer cas, que les citades activitats de càmping deixin d'estar subjectes al règim de fora d'ordenació si s'executen, a càrrec de la persona interessada i prèvia obtenció de les autoritzacions de les administracions urbanística i hidràulica procedents, les obres necessàries per complir les condicions de grau de risc d'inundació que estableixen els apartats 3 i 4.

6.7 En el cas de llacs, llacunes, aiguamolls, embassaments i altres elements que poden comportar riscos d'inundació, l'ordenació que estableix el planejament urbanístic ha de tenir en compte aquests riscos d'acord amb els criteris previstos en els apartats anteriors d'aquest article, amb les especificitats que determini l'administració hidràulica.

## Article 7

Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada



7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a terme d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

## TÍTOL PRIMER

### De l'administració urbanística

#### Capítol I

##### Disposicions generals

##### Article 8

##### Administracions amb competències urbanístiques

Les competències en matèria urbanística corresponen a l'Administració de la Generalitat i als municipis i les comarques, d'acord amb el què estableix la Llei d'urbanisme, sens perjudici de les competències que les lleis puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals.

##### Article 9

##### Òrgans urbanístics de la Generalitat

9.1 Són òrgans urbanístics de la Generalitat, enquadrats en el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, d'acord amb el què estableix l'article 16.2 de la Llei d'urbanisme:

- 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.

9.2 La composició de la Comissió d'urbanisme de Catalunya i de les comissions territorials d'urbanisme és objecte

de desplegament mitjançant una norma reglamentària específica aprovada per Decret del Govern.

## Article 10

### Gerències urbanístiques locals

10.1 Les entitats locals poden exercir les competències urbanístiques que els corresponen mitjançant llurs òrgans de govern ordinaris o constituir gerències amb aquest objecte.

10.2 El règim de gerència urbanística pot comportar una diferenciació orgànica o funcional, o ambdues, respecte de l'organització i funcions generals pròpies de l'entitat local. La gerència urbanística pot consistir en un òrgan de caràcter individual o col·legiat, o en una entitat pública de gestió directa que, en aquest darrer cas, tindrà la condició d'entitat urbanística especial.

10.3 Les entitats locals poden atribuir a les gerències urbanístiques l'exercici de totes aquelles competències o funcions en matèria urbanística que no tinguin caràcter intransferible d'acord amb el què estableixi la legislació de règim local.

10.4 Les gerències poden tenir una durada indefinida o temporal, de conformitat amb el què estableixi l'acord de constitució.

10.5 En tot allò no previst en aquest reglament, la creació de gerències urbanístiques es regeix per la legislació de règim local.

## Article 11

### Societats urbanístiques

11.1 Les administracions públiques, llurs entitats dependents, les mancomunitats i els consorcis poden constituir, de forma individual o conjunta, societats mercantils o bé participar en societats ja constituïdes, que tinguin per objecte la realització d'activitats en matèria urbanística que no impliquin exercici d'autoritat.

11.2 Les societats de capital íntegrament públic poden tenir la condició d'entitats urbanístiques especials si ho determinen llurs estatuts.

## Capítol II

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

## Article 12

### Entitats urbanístiques especials

12.1 Tenen la condició d'entitats urbanístiques especials l'Institut Català del Sòl, que és una entitat urbanística especial de la Generalitat i, si ho determinen llurs estatuts:

- a) Els consorcis.
- b) Les mancomunitats.
- c) Les entitats públiques empresarials i els organismes autònoms.
- d) Les societats de capital íntegrament públic.

12.2 La constitució i funcionament de les entitats urbanístiques especials es regeix, en tot allò no regulat en aquest reglament, per la legislació aplicable a les administracions públiques que les constitueixen.

12.3 Les entitats urbanístiques especials poden tenir per finalitat realitzar qualsevol activitat de caràcter urbanístic l'exercici de la qual no tingui caràcter intransferible, d'acord amb el què estableixi la legislació aplicable en cada

cas.

## Article 13

### Condicció d'administració actuant

13.1 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 la declaració de sector d'urbanització prioritària, o bé si es fa constar en la declaració d'incompliment de programes específics a què fa referència l'article 152.2 de la Llei d'urbanisme.
- c) A les altres entitats urbanístiques especials constituïdes o integrades per ajuntaments, si ho determina un acord exprés de l'ajuntament o dels ajuntaments corresponents, el qual es pot referir a una actuació urbanística concreta o pot tenir caràcter general. Aquest acord s'ha de publicar al diari o Butlletí Oficial corresponent.

13.2 Les entitats urbanístiques especials, si operen com a administració actuant, poden:

- a) Formular qualsevol figura de planejament urbanístic.
- b) Formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, incloent l'aprovació de les bases en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació i l'aprovació de la concessió de la gestió urbanística integrada, en la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació.
- c) Ésser receptors del sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta.

13.3 Els consorcis i les mancomunitats en matèria urbanística, si ho preveuen llurs estatuts, poden també exercir les competències municipals de tramitació i aprovació dels plans urbanístics que es determinin en l'acord municipal pel qual se'ls reconeix la condició d'administració actuant.

13.4 La condició d'administració actuant, acordada per l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic 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.

13.5 El sòl de cessió obligatòria i gratuïta amb aprofitament urbanístic que s'integra al patrimoni de les entitats urbanístiques especials que operen com a administracions actuants resta vinculat i subjecte al què estableixen els articles 153 al 163 de la Llei d'urbanisme.

De conformitat amb els referits preceptes, en el cas d'entitats urbanístiques especials integrades o dependents exclusivament d'entitats locals, el destí d'aquest sòl i dels rendiments obtinguts de la seva gestió o alienació s'ha d'ajustar al que estableix l'article 224 d'aquest Reglament, tant si els gestiona l'entitat urbanística especial com si el sòl o els rendiments s'adjudiquen als ens públics que la integren.

13.6 Els acords que, com administració actuant, adoptin les entitats urbanístiques especials, es regeixen pel dret administratiu.

## Capítol III

### Auditories urbanístiques

## Article 14

### Auditories urbanístiques

14.1 Les administracions amb competències en l'àmbit de l'urbanisme poden acordar la realització d'auditories

urbanístiques. L'auditoria urbanística té per objectiu fonamental la millora de la capacitat de gestió urbanística de les administracions esmentades i comporta l'anàlisi acurada dels mètodes emprats habitualment per l'ens auditat i dels seus mitjans personals i materials, tenint en compte l'estratègia urbanística en matèria de gestió definida al programa d'actuació urbanística municipal o comarcal, si s'escau, o bé al pla d'ordenació urbanística municipal.

L'auditoria urbanística constata el grau de compliment del planejament general vigent, així com l'existència de dèficits i pot proposar les mesures correctores adients o recomanacions de tota mena relacionades amb els sistemes d'execució i les seves modalitats diverses, amb els mitjans personals i materials de l'ens auditat i també amb les prioritats i altres aspectes de l'esmentada estratègia de gestió urbanística.

14.2 L'informe d'auditoria oficialment emès per la persona auditora ha de ser posat en coneixement general mitjançant l'anunci oportú en el butlletí que correspongui i en un dels diaris de major difusió en l'àmbit territorial del qual es tracti, amb indicació de les dependències, l'horari en què pot ser consultat i, si s'escau, les dades de consulta per mitjans telemàtics.

## TÍTOL SEGON

Dels drets d'informació i participació ciutadanes en l'activitat urbanística

### Capítol I

Disposicions generals

#### Article 15

Informació i participació ciutadanes

15.1 Les administracions públiques han de garantir l'accés dels ciutadans i ciutadanes a la informació urbanística i, en particular, a la informació relativa a les determinacions dels instruments de planejament i de gestió urbanístics.

15.2 Les administracions públiques han de fomentar la participació social en l'activitat urbanística i, en especial, en l'elaboració i tramitació dels instruments de planejament urbanístic.

15.3 La participació de la iniciativa privada en matèria de planejament i gestió urbanístics es produeix en els termes i condicions previstos en la Llei d'urbanisme i en aquest Reglament.

### Capítol II

Drets d'informació dels ciutadans o ciutadanes

#### Article 16

Informació urbanística

Als efectes d'aquest Reglament, s'entén per informació urbanística tota la documentació de què disposin les administracions públiques, en qualsevol forma d'expressió i en qualsevol suport material, referida als instruments de planejament i gestió urbanístics i, en general, al règim urbanístic del sòl i a les activitats i limitacions que puguin afectar-lo.

#### Article 17

Publicitat dels instruments urbanístics

17.1 Els instruments de planejament i de gestió urbanístics vigents són públics i qualsevol persona pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament corresponent o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

17.2 Als efectes del què estableix l'apartat anterior, els ajuntaments:

- a) Han de tenir un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- b) Han de facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
- c) Han d'adoptar les mesures organitzatives necessàries per a garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que pugui formular qualsevol persona, per escrit o per mitjà de consulta verbal, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.
- d) Han de promoure la possibilitat de consultar els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics.

17.3 Els ajuntaments dels municipis de més de deu mil habitants han de garantir la consulta per mitjans telemàtics, com a mínim, de la memòria, de les normes urbanístiques i dels plànols d'ordenació dels instruments de planejament municipal, general i derivat, vigents en llur àmbit territorial.

17.4 Les administracions públiques d'àmbit territorial superior al municipal han de prestar assistència als municipis que no tinguin els mitjans necessaris per a prestar els serveis assenyalats en els apartats 2 i 3.

17.5 Les administracions públiques poden establir altres mitjans de difusió dels instruments de planejament i gestió urbanístics que contribueixin a llur publicitat.

17.6 La publicació a efectes de l'executivitat dels instruments de planejament urbanístic es regeix pel què estableix l'article 100.1 de la Llei d'urbanisme. La presentació de la documentació necessària ha de complir els requeriments tècnics que estableix el Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

## Article 18

### Registre de planejament urbanístic de Catalunya

18.1 El Registre de planejament urbanístic de Catalunya té per objecte garantir la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor i ha de permetre la consulta pública d'aquests instruments tant de forma presencial, com per mitjans telemàtics.

18.2 El Registre depèn del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i correspon a les comissions territorials d'urbanisme la recopilació, dipòsit i tractament dels documents que l'integren relatiu a llur àmbit territorial, i facilitar la consulta de forma presencial d'aquests documents.

18.3 S'ha d'incorporar al Registre un exemplar complet de tots els instruments de planejament urbanístic vigents en l'àmbit de Catalunya, inclosos els plans urbanístics derivats aprovats definitivament pels ajuntaments.

18.4 El Registre de planejament urbanístic de Catalunya ha de garantir l'accés telemàtic, com a mínim, a la memòria, a les normes urbanístiques i als plànols d'ordenació que integren els instruments de planejament en vigor. A aquests efectes, la documentació que s'ha de lliurar als òrgans de la Generalitat per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic ha d'incorporar, a més de l'expedient complet en format paper, com a mínim el text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques estableix.

18.5 També a aquests efectes, en el cas de plans derivats aprovats definitivament pels ajuntaments, la documentació que s'ha de lliurar a les comissions territorials d'urbanisme en compliment de l'article 86 de la Llei d'urbanisme, ha d'incorporar, a més de l'instrument de planejament complet en format paper, com a mínim el text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques estableix.

18.6 Qualsevol persona pot consultar els documents continguts en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya i sol·licitar l'obtenció de còpies.

## Article 19

## Drets d'informació respecte als procediments urbanístics

19.1 D'acord amb el reconeixement de l'acció pública en matèria d'urbanisme establert en l'article 12 de la Llei d'urbanisme, es considera persona interessada en un procediment urbanístic, a més de qui el promogui o qui tingui drets que puguin resultar afectats per la resolució que s'hi adopti, a qui s'hi personi en ell.

19.2 En els procediments de tramitació dels instruments de planejament i gestió, tothom té dret a consultar els instruments sotmesos a informació pública i els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional, i tenen dret a obtenir-ne còpies.

19.3 En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació i a obtenir còpies dels documents que integren l'expedient d'acord amb el què estableix la legislació en matèria de procediment administratiu.

19.4 Els ciutadans i ciutadanes tenen dret a accedir als arxius, registres i expedients administratius corresponents a procediments urbanístics finalitzats en els termes i condicions que regula la legislació en matèria de procediment administratiu.

## Article 20

### Certificats d'aprofitament urbanístic

20.1 Les persones interessades poden demanar l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic d'una o d'unes finques concretes a l'ajuntament competent, que ha de notificar el certificat pertinent, subscrit pel secretari o secretària de l'ajuntament, en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament. En cas de finques no contigües, s'ha de sol·licitar i emetre un certificat per a cada una d'elles.

20.2 El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat anterior ha d'expressar quin és el règim urbanístic aplicable a la finca o finques en el moment de la seva sol·licitud, tot indicant:

- a) Els instruments de planejament i gestió urbanístics aplicables, així com si algun d'ells està en tramitació o subjecte a procediments de revisió o modificació i, en aquest cas, si s'ha acordat la suspensió de tramitacions i d'atorgament de llicències que regula l'article 71 de la Llei d'urbanisme.
- b) La classificació i la qualificació del sòl, amb indicació dels paràmetres aplicables respecte a l'ús del sòl, les condicions d'edificació i l'aprofitament del subsòl.
- c) Si s'escau, el sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística en què està inclosa la finca.
- d) Les altres determinacions urbanístiques significatives que condicionin l'aprofitament i l'ús del terreny.

20.3 El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereixen els apartats anteriors, en el cas que la finca sigui edificable i susceptible d'obtenir llicència urbanística directament i immediatament, 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 que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que no tinguin defectes inesmables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa del procediment d'atorgament de llicències regulada per l'article 71.1 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'acord de suspensió s'hagués adoptat amb anterioritat a la sol·licitud del certificat.

20.4 La manca de notificació del certificat d'aprofitament urbanístic, transcorregut el termini d'un mes des de la seva sol·licitud, té els mateixos efectes previstos en l'apartat 3, en el sentit que les llicències urbanístiques que se sol·licitin durant el termini de sis mesos a comptar des de la finalització del referit termini d'un mes establert en l'apartat 1, s'han d'atorgar si el projecte s'ajusta a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, i en el sentit que la sol·licitud de llicències no es veu afectada per la suspensió potestativa regulada per l'article 71.1 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'acord de suspensió s'hagués adoptat amb anterioritat a la sol·licitud del certificat.

## Article 21

### Foment de la participació ciutadana en els processos de planejament i gestió urbanístics

Les administracions urbanístiques han de fomentar la participació dels ciutadans i de les ciutadanes en la tramitació dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, en tot cas, han de sotmetre aquests instruments als tràmits d'informació pública previstos en la Llei d'urbanisme i en aquest Reglament.

## Article 22

### Programes de participació ciutadana en el procés de planejament

22.1 Per facilitar la participació en el procés de formulació dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent pot aprovar el corresponent programa de participació ciutadana, d'acord amb el que estableix l'article 105 d'aquest Reglament.

22.2 El programa de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública, i pot referir-se a les fases i continguts següents:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament i facilitin les dades necessàries per donar coneixement suficient del seu abast i característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç de l'instrument de planejament i la realització d'actes informatius, conferències, presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació, on es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir les seves opinions, així com per facilitar el debat i la presentació de propostes. Es poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals previstos han de buscar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions realitzades i la presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació proposada per l'instrument aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer l'obertura d'aquest període i el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que faciliti la seva presentació, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Realització d'un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

22.3 L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana es publica per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i en l'horari que l'edicte assenyali, sens perjudici de l'adopció de qualsevol altra mesura de divulgació o publicitat.

## Article 23

## Convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics

23.1 La informació pública en la tramitació de procediments de planejament i de gestió urbanístics s'ha de convocar mitjançant edictes d'acord amb les següents regles:

a) Quan es tracti de la tramitació de plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística municipal o plurimunicipal, programes d'actuació urbanística municipal o comarcal, revisió-adaptació de figures de planejament general a la Llei d'urbanisme, normes de planejament i plans parcials de delimitació, així com quan es tracti de la revisió dels plans i normes esmentats, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a dos dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

b) Quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament objecte de l'apartat anterior així com de tramitar plans urbanístics derivats, instruments de gestió urbanística i de procediments per a l'aprovació de projectes en sòl no urbanitzable, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

c) Quan es tracti de la tramitació de procediments per a l'autorització d'usos i obres de caràcter provisional, n'hi ha prou amb la publicació de l'edecte al diari oficial o Butlletí Oficial corresponent.

23.2 A més del què estableix l'apartat anterior, l'Administració de la Generalitat i els ajuntaments de més de 10.000 habitants han de donar a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics que tramitin i, en el cas d'instruments de planejament, també han de garantir la consulta del projecte per aquests mitjans.

23.3 Els edictes han d'indicar:

a) L'instrument o expedient sotmès a informació pública.

b) El termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti.

c) L'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació.

d) Si s'escau, el mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o expedient.

23.4 El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria, d'entre les regulades en l'apartat 1; quan a més a més, es practiqui la notificació individualitzada, el còmput, per a cadascuna de les persones interessades, es fa des de la notificació llevat del cas en què la darrera publicació obligatòria sigui posterior.

23.5 Durant el període d'informació pública totes les persones, físiques o jurídiques, poden:

a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia. A aquests efectes les administracions competents estan obligades a garantir, des de l'inici del període d'informació pública, la consulta i l'obtenció de còpies de la documentació.

b) Presentar al·legacions o suggeriments, així com els informes o documents que considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.

## Article 24

### Consells assessors urbanístics

24.1 Els ajuntaments poden constituir, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei d'urbanisme, consells assessors urbanístics, amb les facultats informatives i deliberatives que en cada cas els reconeguin, com poden ser:

a) Proposar mesures i actuacions per incloure-les en el Programa de participació ciutadana i fer el seguiment de la seva posada en pràctica.



b) Formular i plantejar criteris i alternatives d'ordenació.

c) Considerar les propostes del planejament per garantir els objectius del desenvolupament urbanístic sostenible.

d) Opinar sobre les al·legacions presentades.

e) Estudiar, proposar i seguir les mesures i les actuacions a emprendre per fomentar la participació ciutadana en la tramitació de les figures de planejament derivat i d'instruments de gestió quan considerin que la seva transcendència ho justifiqui.

24.2 Aquests consells estaran integrats pels membres que designin els ajuntaments, com ara representants d'altres administracions públiques, corporacions, associacions i altres institucions de la societat civil, així com experts en urbanisme, habitatge, medi ambient i altres matèries relacionades amb l'urbanisme.

## Capítol IV

### Convenis urbanístics

#### Article 25

##### Disposicions generals

25.1 Els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídicoadministrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

25.2 L'aprovació, formalització i execució dels convenis urbanístics se subjecta a la normativa reguladora de les entitats públiques que els subscriguin.

25.3 Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen exclusivament a les parts, d'acord amb llur contingut, des de llur aprovació per l'òrgan competent de l'administració o entitat pública que els subscriu.

#### Article 26

##### Publicitat dels convenis urbanístics

26.1 L'acord d'aprovació dels convenis urbanístics ha de ser publicat al butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a llur aprovació.

26.2 Les entitats públiques que subscriguin convenis urbanístics han de garantir llur consulta pública i han de facilitar-ne còpies a qui les sol·liciti.

26.3 Els convenis urbanístics que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment. En el cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, el conveni s'ha de sotmetre a informació pública, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, si d'acord amb l'article 112 d'aquest Reglament procedeix subjectar-lo a un nou tràmit d'informació pública, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública per un termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.

## TÍTOL TERCER

### Del règim urbanístic del sòl

#### Capítol I

##### Disposicions generals

## Article 27

### Principis generals del règim urbanístic del sòl

27.1 Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles tenen dret a utilitzar, gaudir i disposar d'ells dintre dels límits i amb compliment dels deures establerts en la legislació i el planejament urbanístics i en la resta de normes aplicables, els quals delimiten el contingut urbanístic del dret de propietat i defineixen la seva funció social.

27.2 L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que delimita el contingut urbanístic de la propietat del sòl d'acord amb la seva funció social, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la Llei d'urbanisme i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

27.3 En cas de transmissió de finques per qualsevol causa o títol, la nova persona titular se subroga en els drets i deures urbanístics dels propietaris o propietàries anteriors, i també en els compromisos que aquests haguessin acordat amb l'administració urbanística si han estat objecte d'inscripció en el Registre de la propietat o bé de publicitat per raó de l'aprovació d'un conveni o per formar part d'un instrument de planejament o gestió urbanística.

## Article 28

### Determinació del caràcter anticipat de les modificacions del planejament a efectes indemnitzatoris

En defecte de previsió expressa de terminis d'execució per part del planejament, a efectes indemnitzatoris les modificacions i revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut 3 anys des de l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, quan sigui preceptiu, o des que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada.

## Article 29

### Deures d'ús, de conservació i de rehabilitació

29.1 Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles estan obligats a destinar-los als usos previstos per l'ordenació urbanística.

29.2 Els propietaris o propietàries de terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles estan obligats a complir els deures de conservació i de rehabilitació establerts per la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, per la legislació sectorial aplicable i per les ordenances locals. Estan inclosos en aquests deures, amb l'abast que determina la Llei d'urbanisme:

- a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles.
- b) La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o de les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, d'acord amb llur destí.
- c) Aquells deures de conservació i rehabilitació que determini la legislació sectorial o que estableixin les normes de protecció del patrimoni cultural dels plans urbanístics.
- d) El compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

## Article 30

### Règim urbanístic del sòl

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

30.2 Els plans d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb els criteris establerts als articles 26 a 33 de la Llei d'urbanisme, classifiquen tot el sòl del territori corresponent en totes o algunes de les classes de sòl següents:

- a) Sòl urbà, en les categories de consolidat o no consolidat.
- b) Sòl urbanitzable, en les categories de delimitat o no delimitat.
- c) Sòl no urbanitzable.

## Article 31

### Sòl urbà consolidat i no consolidat

31.1 Tenen la condició de sòl urbà consolidat els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclou en aquesta categoria perquè:

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

31.2 Tenen la condició de sòl urbà no consolidat els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclou en aquesta categoria perquè:

- a) Es tracta de sòl urbà inclòs en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte completar el teixit urbà o acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o qualsevol altra actuació no inclosa en l'apartat 1.b) d'aquest article.
- b) Es tracta de terrenys urbans, no inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, que estan destinats en part a vialitat objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

31.3 El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat en els casos que preveu l'article 31.2 de la Llei d'urbanisme.

## Article 32

### Règim urbanístic del subsòl

32.1 L'aprofitament urbanístic del subsòl és el què determina, si s'escau, el planejament urbanístic i està subordinat, en tot cas, a les exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, tals com telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs.

32.2.L'adquisició i la materialització de l'aprofitament urbanístic que el planejament atribueixi al subsòl estan també subordinades a les limitacions que es derivin de la legislació sectorial respecte a la preservació front als riscos i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat, dels aquífers classificats i del patrimoni geològic protegit d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

32.3 Els límits a l'aprofitament urbanístic del subsòl establerts en els apartats 1 i 2 anteriors delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

32.4 En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat, llevat que s'inclouï l'immoble en un àmbit d'actuació urbanística que garanteixi la distribució equitativa de beneficis i càrregues, cas en el qual es pot aplicar, si s'escau, el procediment d'ocupació directa previst a l'article 150 de la Llei d'urbanisme. L'expropiació s'ha d'estendre a la totalitat del terreny si, com a conseqüència de l'afectació, no és possible la materialització, ni tan sols parcial, de l'aprofitament urbanístic atribuït.

32.5 En el cas a què es refereix l'apartat anterior, l'expropiació l'ha de dur a terme l'administració competent per raó del servei a implantar, i correspon a la persona titular del servei que doni lloc a l'afectació la condició de persona beneficiària de l'expropiació.

## Capítol II

### Sistemes urbanístics

#### Article 33

##### Disposicions generals

33.1 L'ordenació urbanística dels terrenys que formin part del domini públic d'acord amb la delimitació o atermenament efectuats en aplicació de la legislació sectorial, ha d'atribuir a aquests terrenys la qualificació de sistema urbanístic i el destí que sigui conforme amb la legislació sectorial aplicable.

33.2 Integren el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris els equipaments de titularitat pública que preveu el planejament urbanístic en compliment dels estàndards que exigeixen els articles 65 i 94 de la Llei d'urbanisme i de les reserves determinades pel planejament general d'acord amb les lletres d) dels apartats 3 i 4 de l'article 68 d'aquest Reglament. També integren aquest sistema la resta d'equipaments que preveu el planejament, siguin de titularitat pública o privada. En tot cas, correspon al planejament urbanístic determinar els sòls on es poden implantar equipaments d'una o altra titularitat.

33.3 Els serveis tècnics, que formen part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 34.5 de la Llei d'urbanisme, comprenen, entre d'altres, els parcs de maquinària, les infraestructures hidràuliques i les instal·lacions de gestió de residus, d'abastament i subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia, i de telecomunicacions. El planejament urbanístic pot preveure que el sòl destinat a serveis tècnics pugui ser de titularitat pública o privada, i pot establir l'obligació de reservar espais comuns en les edificacions per a la implantació de serveis tècnics.

33.4 El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant cessió obligatòria i gratuïta o expropiació, d'acord amb l'article 34.7 de la Llei d'urbanisme o, si s'escau, mitjançant les formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge.

#### Article 34

##### Supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions

34.1 El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

34.2 En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

34.3 En sòl urbà el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

#### Article 35

##### Inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació

35.1 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.

35.2 El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:

a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

35.3 En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la parcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 d'aquest Reglament.

35.4 La superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme.

### Capítol III

#### Aprofitament urbanístic

#### Article 36

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

36.1 Els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

36.2 Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

S'estableixen coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat.

En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.

L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.

## Capítol IV

### Règim del sòl urbà i del sòl urbanitzable

#### Secció primera

##### Drets i deures en sòl urbà consolidat

###### Article 37

##### Drets dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat tenen dret a:

- a) Completar o acabar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.
- b) Edificar els solars en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

###### Article 38

##### Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:

- a) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.
- b) Edificar els solars en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.
- c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

#### Secció segona

##### Drets i deures en sòl urbà no consolidat

###### Article 39

##### Drets dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat

Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat tenen dret a:

- a) Completar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents, si els terrenys estan inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.
- b) Edificar els solars resultants en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

###### Article 40

##### Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat

40.1 Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística tenen els deures 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 de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, en el cas dels plans de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que determina l'apartat 2 d'aquest article.
- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos en l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament, 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 reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- f) 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.
- g) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
- h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- i) 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.

40.2 El deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic és d'aplicació a tots aquells sectors de millora urbana i polígons d'actuació urbanística que tinguin alguna de les finalitats establertes en l'article 68.2.a) de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, s'inclouen en aquestes finalitats:

- a) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.
- c) Les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat. En aquest cas, l'actuació pot anar referida a un únic terreny i comportar la delimitació d'un polígon d'actuació als únics efectes de cessió del 10% d'aprofitament de l'actuació.

40.3 Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:

- a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

- b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
- c) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
- d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

## Secció tercera

### Drets i deures en sòl urbanitzable

#### Article 41

##### Drets dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable

41.1 Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4 de la Llei d'urbanisme i amb subjecció als criteris de graduació temporal i espacial que estableixin, si s'escau, els plans territorials parcials, els plans directors territorials o el planejament urbanístic general.

41.2 Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable, mentre no es procedeixi a la seva transformació, tenen dret a utilitzar, gaudir i disposar de llurs terrenys d'acord amb el règim establert per la Llei d'urbanisme per al sòl no urbanitzable. Tanmateix, en el sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres regulats per l'article 47 de la Llei d'urbanisme per al sòl no urbanitzable.

#### Article 42

##### Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable

La transformació del sòl urbanitzable comportarà per als seus propietaris o propietàries els deures 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 de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.
- d) 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.
- e) 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 reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- f) 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.
- g) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
- h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que



eventualment els correspongui.

i) 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.

## Secció quarta

### Disposicions comunes al sòl urbà i urbanitzable

#### Article 43

##### Cessions de sòl amb aprofitament

43.1 L'administració actuant ha de fixar en el procés de reparcel·lació l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que hagi de ser objecte de cessió. Aquest emplaçament pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.

43.2 La cessió de sòl amb aprofitament que correspongui pot ésser substituïda, per acord entre l'administració actuant i les persones propietàries afectades, 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 dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. La concreció d'aquests terrenys i la seva adjudicació a favor de l'administració actuant es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

43.3 Als efectes del què estableix l'apartat 2, constitueix un supòsit de millora de la política d'habitatge la cessió de terrenys fora de l'àmbit d'actuació destinats a habitatge protegit, quan en aquest àmbit d'actuació no hi ha terrenys amb la qualificació adequada per a aquest destí.

43.4 La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, o quan concorrin les circumstàncies previstes en l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 d'aquest Reglament.

#### Article 44

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

D'acord amb el què estableix l'article 46 de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant està exempta de participar en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió de les persones propietàries, i així s'ha d'establir en el projecte de reparcel·lació, si concorren conjuntament els següents requisits:

a) Que el sòl es reservi expressament per a atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús. Aquesta reserva s'ha de fer constar en la descripció de la finca o finques objecte de cessió del projecte de reparcel·lació i en el Registre de la propietat.

b) Que el sòl resti subjecte en el projecte de reparcel·lació, i així es faci constar en el Registre de la propietat, a una prohibició de disposar per un termini mínim de 30 anys, no incloent-se en aquesta prohibició les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini, ni la constitució del dret de superfície, ni la transmissió a favor d'altres administracions públiques o d'entitats dependents d'aquestes, sempre que en aquests casos es mantingui el destí previst a l'apartat a).

#### Article 45

##### Requisits per a l'edificació del sòl

45.1 Per tal que el sòl pugui ser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, cal que hagi assolit la condició de solar. No obstant això, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a l'execució de les d'urbanització o reurbanització si es compleixen les condicions i requisits que estableix l'article 237 d'aquest Reglament.

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

45.3 No s'aplica el què estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article en el cas d'execució anticipada de sistemes urbanístics de titularitat pública.

## Capítol V

### Règim del sòl no urbanitzable

#### Secció primera

### Règim d'ús del sòl no urbanitzable

#### Article 46

#### Disposicions generals

46.1 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 la legislació sectorial i urbanística, pel planejament territorial i urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

46.2 En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

46.3 A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cada un dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, llur autorització requereix, en tots els casos:

a) Que l'àmbit d'actuació no estigui 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.

b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.

c) Que no es tracti d'actuacions 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.

d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

46.4 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 d'aquest Reglament.

#### Article 47

### Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

47.1 Són actuacions específiques d'interès públic admissibles en sòl no urbanitzable, d'acord amb el què disposi el planejament territorial i urbanístic:

- 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 que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
- c) Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
- 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, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

47.2 Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

47.3 Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

- a) Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
- b) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
- c) Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.

47.4 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

## Article 48

Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

48.1 Als efectes del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
- b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
- c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
- d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

48.2 La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes està subjecta al procediment següent:

a) Si el projecte supera els límits fixats d'acord amb els articles 68.8.d) o 93.2.e) d'aquest Reglament, incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres, o afecta 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, es requereix que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions i les instal·lacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament.

L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

b) En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.

## Article 49

Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

49.1 Als efectes del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

49.2 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.

49.3 La implantació d'activitats d'explotació de recursos naturals i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i les instal·lacions, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

## Article 50

Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres

50.1 D'acord amb l'article 47.6.b) de la Llei d'urbanisme, les noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable han d'estar associades a l'explotació rústica directament i justificadament.

50.2 Per considerar que els usos d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres estan directament i justificadament associats a una explotació rústica, cal que concorrin els requisits següents:

a) Que la construcció destinada a habitatge o a allotjament de persones treballadores temporeres s'emplaci en finques que siguin objecte d'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des de la vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge.

b) En el cas d'habitatge familiar, s'ha d'acreditar la seva necessitat amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i l'habitatge s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicades funcions.

c) En el cas de construccions per a l'allotjament de persones treballadores temporeres, cal justificar que el cicle dels productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no

pot atendre. Fora de temporada, aquestes instal·lacions poden ser objecte d'altres usos admesos en sòl no urbanitzable degudament autoritzats.

50.3 La concurrència de raons justificades en la dimensió i característiques de l'explotació permet l'autorització de la creació de nous habitatges, mitjançant divisió en propietat horitzontal d'edificacions existents, o de noves construccions destinades a habitatge familiar, encara que ja existeixi un habitatge familiar associat a la mateixa explotació, sempre que s'acrediti que algun dels seus residents exerceix les funcions a les que es refereix l'apartat 2.b) d'aquest article.

50.4 Les noves construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar han d'estar integrades en les construccions principals de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüitat o bé per proximitat, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació.

Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en construccions existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció, sempre i quan llurs característiques ho justifiquin.

50.5 La implantació de construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions de llur implantació, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

50.6 La llicència urbanística municipal per a la construcció d'habitatges familiars o d'edificacions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres ha de condicionar la seva eficàcia:

a) Al manteniment o a la implantació efectiva de l'explotació rústica.

b) A la indivisibilitat de les finques registrals en les que s'emplacin les construccions

c) A l'acreditació que les condicions a què es refereix l'apartat anterior han estat objecte d'anotació al Registre de la propietat. La pràctica de la nota marginal es durà a terme d'acord amb el que estableix la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

50.7 La condició de la indivisibilitat de les finques registrals a què es refereix l'apartat anterior pot quedar sense efectes si es produeixen les següents circumstàncies:

a) L'alteració, total o parcial, de llur classificació com a conseqüència de l'aprovació d'un nou planejament.

b) L'autorització de la implantació de nous usos o d'un canvi en l'explotació o destí de les finques. En aquest cas, la divisió s'ha d'autoritzar, si s'escau, mitjançant el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament.

## Article 51

### Establiments de turisme rural i de càmping

51.1 Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, als efectes de l'article 47.6.e) de la Llei d'urbanisme, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya.

51.2 Les construccions a què es refereix l'apartat anterior, així com la implantació de càmpings requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel pla d'ordenació urbanística municipal i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

## Article 52

### Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària

52.1 El dimensionat i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

52.2 Els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable als què es refereix l'apartat 1 són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

52.3 La implantació d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de la indicada actuació, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

## Article 53

### Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques

La implantació de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal, llevat del cas 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, en què prèviament cal l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament.

## Article 54

### Obertura i recuperació de camins

L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres en sòl no urbanitzable se subjecta al següent procediment:

- a) Si l'actuació està prevista en un projecte sectorial, requereix l'obtenció de la llicència urbanística municipal.
- b) Si l'actuació no està prevista en un projecte d'actuació tramitat d'acord amb la legislació sectorial, requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

## Article 55

### Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les

masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.

55.4 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.

55.5 La reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals requereix, a més de la inclusió en el catàleg, l'obtenció de la llicència urbanística municipal atorgada de conformitat amb el procediment que regulen l'article 50 de la Llei d'urbanisme i l'article 58 d'aquest Reglament.

## Article 56

### Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents

56.1 En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg al què es refereix l'article anterior, es pot admetre, d'acord amb el què estableixi el planejament urbanístic, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping, sempre i quan concorrin tots els requisits següents:

- a) Que les construccions no s'haguessin implantat il·legalment.
- b) Que s'acrediti el compliment dels requisits i condicions exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a la implantació de cada un d'aquests usos.
- c) Que les característiques de la construcció preexistent siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplaça, o que aquesta coherència es pugui assolir mitjançant l'actuació projectada.

56.2 En els casos que regula l'apartat 1 d'aquest article, la implantació de l'ús i l'execució de les obres d'adequació o rehabilitació necessàries estan subjectes al procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament.

56.3 Les ampliacions de les construccions existents que estiguin efectivament destinades a activitats o usos admesos per la Llei d'urbanisme es poden autoritzar, d'acord amb el què estableixi el planejament urbanístic, mitjançant el procediment regulat en l'article 50 de la Llei d'urbanisme i 58 d'aquest Reglament. En el cas de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, cal l'aprovació prèvia del projecte d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament si, com a conseqüència de l'ampliació, el conjunt de l'activitat supera els llindars que estableix el planejament.

56.4 Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme resten únicament subjectes a llicència municipal.

## Secció segona

### Procediments d'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable

## Article 57

Aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic i de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable

57.1 Els projectes que se sotmetin al procediment d'aprovació establert en l'article 48 de la Llei d'urbanisme o, si s'escau, els plans especials urbanístics per a la implantació de les actuacions, activitats i construccions a què es refereixen els articles 47.6.e), 48 i 49 de la Llei d'urbanisme, han d'incorporar la documentació següent:

a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.

b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.

c) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

d) Els informes que preveuen els apartats c), d), e), f) i g) de l'article 48.1 de la Llei d'urbanisme. Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

e) En el cas de les actuacions específiques d'interès públic previstes en l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme, un informe del Departament competent en matèria de medi ambient, al qual és aplicable el què estableix la lletra d) d'aquest apartat. Aquest informe no és necessari si el pla especial o el projecte estan sotmesos a avaluació ambiental o avaluació d'impacte ambiental.

57.2 El procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic i de les noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable enumerades en l'article 49 de la Llei d'urbanisme és el següent:

a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb aquest Reglament, en quin cas l'ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.

b) L'ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.

c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.

57.3 Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

57.4 L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions establerts en l'apartat 3 de l'article 46 d'aquest Reglament i les determinacions establertes en la legislació sectorial i en el planejament territorial i urbanístic aplicable. L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 85 de la Llei d'urbanisme.

57.5 Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.



## Article 58

Atorgament de llicència per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i per altres actuacions en construccions existents

El procediment d'atorgament de llicència urbanística municipal per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, d'acord amb l'article 55 d'aquest Reglament, i per les ampliacions en construccions existents que regula l'apartat 3 de l'article 56 d'aquest Reglament, és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.
- b) La comissió territorial d'urbanisme ha d'emetre informe en el termini de dos mesos des que disposa de l'expedient.
- c) En el termini de 2 mesos des de l'emissió de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, l'ajuntament ha de resoldre sobre l'atorgament de la llicència. La llicència només es pot atorgar si l'informe de la comissió territorial d'urbanisme és favorable, i ha d'establir les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic que, si escau, hagi fixat el referit informe, així com aquelles altres que resultin procedents.

## Secció tercera

Condicions per a la implantació de les activitats i construccions

## Article 59

Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable

59.1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi 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 han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

59.2 En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si s'escau, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar 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.

59.3 Les resolucions per les quals s'aprovi o autoritzi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable poden subjectar el desenvolupament d'aquestes actuacions a un termini temporal, sempre que estigui justificat per les característiques de l'actuació, transcorregut el qual s'ha de produir, a càrrec de la persona interessada, el desmantellament de la instal·lació o construcció i la restitució del sòl al seu estat originari.

59.4 Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin s'ha de prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades.

La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.

59.5 Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

## Article 60

### Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

## Capítol VI

### Règim d'ús provisional del sòl

## Article 61

### Usos i obres de caràcter provisional

61.1 Només poden ser admesos com a usos provisionals, en el casos i les condicions que estableix l'article 53 de la Llei d'urbanisme, els següents:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit de mercaderies o altres béns mobles que no comportin activitats de comercialització o distribució.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans com l'aparcament de vehicles, els circuits de pràctiques de conducció, el rentat d'automòbils, els centres de jardineria, o altres usos anàlegs que no requereixin la implantació de construccions.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials relacionades amb aquest sector.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

61.2 Les obres executades per a la implantació dels usos provisionals esmentats a l'apartat 1 han de ser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions transportables o desmuntables i no poden comportar una desfiguració definitiva del terreny.

## Article 62

### Autorització d'usos i obres de caràcter provisional

62.1 La sol·licitud d'autoritzacions per a usos i obres de caràcter provisional ha d'expressar l'acceptació de les obligacions següents:

- a) L'obligació d'enderrocar o de desmuntar les obres i les instal·lacions i l'obligació de desallotjar els edificis o les instal·lacions i de cessament definitiu dels usos autoritzats, sense dret a percebre indemnització, quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.
- b) L'obligació de reposar el sòl i l'espai a l'estat anterior a l'execució dels usos i obres de caràcter provisional, sense dret a percebre indemnització, quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.
- c) L'obligació d'advertir del caràcter provisional de l'autorització i dels seus efectes en els títols translatius del domini total o parcial de l'immoble, i en els títols pels quals es constitueixin o es transmetin drets d'arrendament, de superfície o qualsevol altre dret amb els usuaris o explotadors dels usos o les obres de caràcter provisional.

62.2 Cas que el sol·licitant de l'autorització no sigui la persona propietària ni la titular del dret d'usdefruit sobre la finca, l'atorgament de l'autorització requereix l'acceptació expressa de la persona titular registral de la finca.

62.3 L'autorització municipal per a usos i obres de caràcter provisional ha de condicionar la seva eficàcia a les condicions següents:

a) A l'acreditació que les obligacions establertes en les lletres a, b i c de l'apartat 1 han estat objecte de nota marginal al Registre de la propietat. La nota es prendrà d'acord amb el que estableix la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

b) A la constitució prèvia de garantia, per alguna de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques, per la quantia que fixi l'autorització, la qual no pot excedir del pressupost de les obres i actuacions necessàries per al desmuntatge o enderrocament de les obres i instal·lacions autoritzades i per a la correcta reposició del sòl i de l'espai a la situació anterior a l'atorgament de l'autorització. Aquesta quantia pot ser actualitzada, amb audiència de la persona interessada.

c) A l'obligació que les persones usuàries o explotadores dels usos o les obres de caràcter provisional, en virtut d'arrendament o de qualsevol altre títol jurídic, acceptin, davant l'ajuntament, el cessament definitiu dels usos autoritzats sense dret a percebre indemnització quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.

Si es constata que es realitza un ús o explotació sense l'esmentada acceptació, l'ajuntament pot acordar deixar sense efectes l'autorització atorgada, d'acord amb el què disposa l'article 54.3 de la Llei d'urbanisme, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, i sens perjudici de la utilització dels instruments de protecció de la legalitat urbanística que corresponguin.

62.4 L'autorització municipal per a usos i obres de caràcter provisional pot estar subjecta a un termini temporal màxim. En qualsevol cas, procedeix el cessament dels usos i el desmuntatge o enderrocament de les instal·lacions i les obres, a càrrec de la persona titular de l'autorització i sense dret a indemnització, quan ho acordi l'ajuntament pels següents motius:

a) Per haver transcorregut el termini màxim fixat en l'autorització.

b) Per tal d'executar les determinacions del planejament, hagi transcorregut o no el referit termini màxim en cas que s'hagués fixat.

c) Per haver-se acordat deixar sense efectes l'autorització segons el què estableix el segon paràgraf de l'apartat 3.c).

62.5 En el procediment d'autorització que estableix l'article 54.1 de la Llei d'urbanisme, la sol·licitud d'informe de la comissió territorial d'urbanisme s'efectua simultàniament a l'obertura del tràmit d'informació pública. Transcorregut el termini de dos mesos des de la sol·licitud, sense que la comissió territorial d'urbanisme corresponent hagi emès i notificat l'informe, es poden continuar les actuacions. En el termini de dos mesos des de l'emissió de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, o des que hagi transcorregut el termini previst per emetre'l, l'ajuntament ha de resoldre sobre l'atorgament de la llicència. La llicència només es pot atorgar si l'informe de la comissió territorial d'urbanisme és favorable, o si aquest informe no ha estat emès.

## TÍTOL QUART

### Del planejament urbanístic

#### Capítol I

##### Figures de planejament urbanístic

##### Secció primera

##### Plans directors urbanístics

##### Article 63

##### Determinacions i documentació dels plans directors urbanístics

63.1 Els plans directors urbanístics poden tenir per objecte:

a) La coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal.

b) L'establiment de determinacions d'abast o d'interès supramunicipal sobre desenvolupament urbanístic sostenible, mobilitat de persones i mercaderies i transport públic.

c) L'establiment de mesures de protecció del sòl no urbanitzable i criteris per a l'estructuració orgànica d'aquest sòl. Amb la finalitat de protegir el paisatge, els plans directores urbanístics poden exigir l'elaboració d'un estudi d'impacte i integració paisatgística per a l'autorització de determinades actuacions en sòl no urbanitzable i l'emissió d'informe preceptiu per part de l'òrgan competent en matèria de paisatge.

d) L'establiment de reserves per a la implantació d'una o diverses infraestructures o equipaments d'abast o d'interès supramunicipal, d'acord amb les determinacions del planejament territorial, si s'escau.

e) La programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge d'acord amb el què estableix l'article 56 de la Llei d'urbanisme.

63.2 En el marc de les finalitats enumerades en l'apartat anterior, les determinacions dels plans directores urbanístics poden consistir en directrius per al planejament urbanístic, que vinculen a les administracions en l'exercici de llur potestat de planejament, o en normes d'aplicació directa sobre el sòl, que comportin la seva classificació o qualificació. El pla director urbanístic ha d'especificar quines de les seves determinacions són d'aplicació directa i susceptibles, si s'escau, de desenvolupament mitjançant planejament derivat.

63.3 Els plans directores urbanístics que tinguin per objecte coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal o fixar determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, poden establir determinacions vinculants relatives a la formulació i l'execució del planejament urbanístic per tal de garantir la seva graduació temporal i espacial.

63.4 Quan les determinacions dels plans directores urbanístics comportin canvis en la classificació del sòl establerta en els plans d'ordenació urbanística municipal, aquests, mitjançant llur adaptació, concreten la delimitació de cada classe de sòl a l'escala que els correspon, i introdueixen els ajustos necessaris per garantir la racionalitat i la coherència de l'ordenació dins dels límits que fixi el pla director urbanístic, tot això sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions dels plans directores urbanístics mentre no es produeixi l'adaptació.

63.5 A més de la documentació que assenyala l'article 56.2 de la Llei d'urbanisme, els plans directores urbanístics han de contenir un informe ambiental, amb el següent contingut:

a) Determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament; la determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, establerts en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els plans d'ordenació territorial; i la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla.

b) Descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada.

c) Identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient.

d) Avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes, si s'escau.

Secció segona

Plans d'ordenació urbanística municipal

Subsecció primera

Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

Article 64

Classificació del sòl

64.1 Els plans d'ordenació urbanística municipal classifiquen tot el sòl comprès en llur àmbit en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, o en alguna d'aquestes classes de sòl, d'acord amb els criteris que estableixen els articles 24 a 33 de la Llei d'urbanisme, i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris en funció dels criteris d'ordenació establerts.

64.2 Els plans d'ordenació urbanística municipal han d'assenyalar els àmbits inclosos en cada una de les classes i categories de sòl.

## Article 65

Definició del model d'implantació urbana i de l'estructura general de l'ordenació del territori

65.1 Als efectes de definir el model d'implantació urbana i l'estructura general de l'ordenació del territori, els plans d'ordenació urbanística municipal, a més d'establir la classificació del sòl:

a) Defineixen els elements determinants del desenvolupament urbà, entre els que s'inclouen els sistemes generals de comunicacions, d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, efectuen les reserves de sòl corresponent i regulen llur obtenció. El sistema general d'espais lliures públics ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

b) Defineixen les xarxes generals de serveis, amb indicació de les xarxes generals existents que es mantenen i les de nova implantació que resulten necessàries al llarg de la vigència del pla. Respecte a la xarxa de telecomunicacions, poden establir l'existència d'una infraestructura única, que hagi de ser compartida per les diferents xarxes o serveis.

c) Estableixen la programació temporal i els indicadors de creixement, població, recursos, desenvolupament econòmic i social del sistema urbà i disponibilitat de recursos hídrics i energètics, als quals s'ha d'ajustar l'execució de les actuacions previstes i, en especial, el desenvolupament del sòl urbanitzable. La programació ha de determinar, de conformitat, si s'escau, amb els plans territorials parcials o amb els plans directors territorials o urbanístics, la graduació temporal i espacial del desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable que tinguin per objecte la implantació de creixements residencials. A aquests efectes, es poden establir condicions temporals per a la formulació o execució dels plans parcials urbanístics corresponents, vinculades al grau d'execució de plans derivats anteriorment aprovats, així com en funció de la dimensió relativa del sector respecte al conjunt de sòl urbà i de sòl urbanitzable en curs d'execució del municipi.

d) Defineixen les intervencions necessàries en el teixit urbà existent, per a la seva conservació, rehabilitació, reurbanització, regeneració o transformació.

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

f) Determinen els valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i ambientals que han de ser objecte de protecció.

65.2 Els plans d'ordenació urbanística municipal han de qualificar com a sistema urbanístic, de conformitat amb l'article 33.1 d'aquest Reglament, aquells sòls que d'acord amb la legislació sectorial formin part del domini públic, i aquells sòls on els plans territorials, els plans directors urbanístics i altres plans urbanístics supramunicipals prevegin la implantació d'infraestructures o equipaments.

## Article 66

Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

66.1 Els plans d'ordenació urbanística municipal contenen les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social i a aquests efectes:

a) Estableixen el sòl que s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública o a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, mitjançant la qualificació de sòl amb aquest destí i la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquest destí.

b) Poden definir el sistema d'habitatges dotacionals públics, i qualificar sòl i preveure reserves en els sectors de planejament urbanístic derivat amb destí a aquest sistema d'habitatges dotacionals públics, per tal de satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació, que resultin de la memòria social.

c) També poden preveure destinar al sistema d'habitatges dotacionals públics, en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública i amb els límits que determina aquest apartat, les reserves mínimes que estableix l'article 65 de la Llei d'urbanisme per als sectors de planejament parcial. Amb aquest objecte, els plans d'ordenació urbanística municipal han de concretar els sectors als quals s'aplica la substitució, determinar la superfície de sòl afectada per aquesta substitució i acreditar que no cal destinar els terrenys a equipaments comunitaris. La superfície de sòl objecte d'aquesta substitució no pot ésser superior al 5% de la superfície total destinada o reservada pel pla d'ordenació urbanística municipal a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable. Quan el pla d'ordenació urbanística municipal o les seves modificacions preveuen aquesta substitució, han d'acreditar el compliment d'aquest límit.

66.2 En la determinació del sòl que s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública o a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, els plans d'ordenació urbanística municipal:

a) Han de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

b) En el cas de municipis de més de deu mil habitants i de capitals de comarca, han de reservar, a més, 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 residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

66.3 Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 40.2 d'aquest Reglament. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en aquests sectors o polígons.

El sostre dels polígons o sectors que prevegin una densitat i tipologia edificatòria que no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits computa en el càlcul a què es refereix el paràgraf anterior, llevat d'aquell corresponent als sectors o polígons concrets respecte als quals l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva autoritzi expressament que s'exclouï del còmput, d'acord amb l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme. Aquesta autorització només es pot produir en aquells supòsits en què, d'acord amb la memòria social, s'acrediti que l'exclusió del còmput no afecta les necessitats quantitatives d'habitatge amb protecció pública, d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.

66.4 El pla d'ordenació urbanística municipal, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, mitjançant:

a) La qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística. La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial. La qualificació que estableixi la destinació total o parcial a habitatge amb protecció oficial de terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat pot ser d'aplicació tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.

b) La determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.

El pla d'ordenació urbanística municipal procedeix a la distribució en el seu àmbit del sòl amb aquest destí d'acord amb el què estableix l'article 57.4 de la Llei d'urbanisme, i tenint en compte l'adequació de les tipologies edificatòries previstes.

La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el

repartiment uniforme s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria social d'habitatge del pla urbanístic corresponent, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seva dimensió. En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatge i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge amb protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.

66.5 Les modificacions del pla d'ordenació urbanística municipal que comportin un increment del sostre residencial de nova implantació, en els termes definits per l'apartat 3, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, a més, si s'escau, del percentatge exigít pel planejament pel sostre ja previst, el sòl corresponent, com a mínim, al 20% de l'increment de sostre residencial. A més, si es tracta de municipis de més de deu mil habitants o capitals de comarca, o de modificacions, en qualsevol municipi, que comportin un canvi de classificació del sòl no urbanitzable i la previsió de sostre residencial de nova implantació, també 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% de l'increment del sostre residencial.

## Article 67

### Altres determinacions de caràcter general

#### El pla d'ordenació urbanística municipal:

- a) Pot preveure reserves de terrenys, en qualsevol classe de sòl, per a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge i pot delimitar àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, d'acord amb el què disposen, respectivament, els articles 151 i 164 de la Llei d'urbanisme.
- b) Estableix, per mitjà de l'agenda o, si s'escau, del programa d'actuació urbanística municipal, les previsions temporals relatives a l'execució de les seves determinacions d'acord amb l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.
- c) Estableix el límit temporal al qual es refereixen les seves previsions, a partir del qual es pot procedir a la seva revisió, així com les circumstàncies que poden comportar la seva revisió anticipada.

## Article 68

### Determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal en les diverses classes de sòl

68.1 El pla d'ordenació urbanística municipal ha de contenir, respecte a cada classe de sòl, les determinacions que estableixen els apartats 2 a 9 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme.

68.2 Correspon al pla d'ordenació urbanística municipal l'ordenació detallada del sòl urbà no inclòs en sectors subjectes a planejament derivat, la qual comprèn les determinacions següents:

- a) Qualificació específica dels terrenys, diferenciant, si s'escau, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl.
- b) Traçat i característiques de la xarxa viària.
- c) Assenyalament de les alineacions i, en el cas de sòl urbà consolidat, també de les rasants.
- d) Regulació, per a cada una de les zones previstes, dels usos principals i compatibles, de la parcel·la mínima indivisible, i dels paràmetres urbanístics als què se subjecta l'edificació. En el cas d'ordenació volumètrica, el pla pot preveure una ordenació de volums de caràcter obligatori o diverses d'alternatives.
- e) Regulació, si s'escau, de les condicions estètiques o tipològiques de les edificacions.
- f) Delimitació, si s'escau, de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà amb l'objecte de gestionar de forma integrada, en sòl urbà consolidat, l'execució de la urbanització que calgui completar i, en sòl urbà no consolidat, qualsevol tipus d'actuació urbanística, inclosa l'obtenció de les cessions per a carrers i vies en els casos previstos en l'article 40.3.a) d'aquest Reglament, amb indicació, en el cas dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, d'aquells als quals s'apliqui el deure de cessió de sòl amb aprofitament per tenir per objecte alguna de les

actuacions previstes en l'article 40.2 d'aquest Reglament.

g) Definició dels serveis urbanístics exigibles per assolir la condició de solar i, en el sòl urbà consolidat, concreció de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques d'acord amb el què estableix l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme i, si s'escau, determinació dels elements d'urbanització que cal completar o acabar per a que els terrenys adquireixin la condició de solar.

h) Establiment de terminis per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, incloent llur edificació, i per a l'edificació dels terrenys no inclosos en polígons d'actuació urbanística. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

68.3 Respecte als sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a un pla de millora urbana, correspon al pla d'ordenació urbanística municipal:

a) Concretar la delimitació dels sectors, que poden ser discontinus.

b) Determinar la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals d'acord amb el què estableix l'article 35.2 d'aquest Reglament, i preveure, si s'escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.

c) Establir l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos.

d) Fixar els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública.

e) En sòl urbà no consolidat, assenyalar si el pla de millora urbana té per objecte alguna de les actuacions previstes en l'article 40.2 d'aquest Reglament, als efectes de l'aplicació del deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

f) Determinar, si s'escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el què estableix la legislació sectorial.

g) Establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament.

68.4 Respecte als sectors de sòl urbanitzable delimitat, correspon al pla d'ordenació urbanística municipal:

a) Concretar la delimitació dels sectors, que poden ser discontinus.

b) Determinar la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals d'acord amb el què estableix l'article 35.2 d'aquest Reglament, i preveure, si s'escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.

c) Establir l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos.

d) Fixar els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública.

e) Determinar, si s'escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el què estableix la legislació sectorial.

f) Establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament, determinant la graduació espacial i temporal per al seu desenvolupament i execució, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

68.5 En relació al sòl urbanitzable no delimitat, el pla d'ordenació urbanística municipal conté les determinacions previstes per l'article 58.8 de la Llei d'urbanisme i, a més:



a) Preveu les condicions per a poder formular els corresponents plans parcials urbanístics de delimitació, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

b) Defineix les magnituds i criteris a tenir en compte per a la delimitació dels corresponents sectors quan aquesta delimitació no es conté en el propi planejament general.

c) Pot establir els índexs d'edificabilitat bruta, els usos principals i les densitats màximes.

68.6 Les determinacions addicionals a les assenyalades en els apartats 3, 4 i 5 d'aquest article que el pla d'ordenació urbanística municipal pugui establir per als sectors de planejament derivat tenen caràcter indicatiu, llevat que tinguin per objecte l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics, i s'indiqui de forma expressa llur caràcter vinculant.

68.7 Respecte als sectors de planejament derivat i als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, també correspon al pla d'ordenació urbanística municipal, si s'escau, imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació. El pla pot imposar aquesta obligació per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, derivada del caràcter extensiu de la urbanització o d'altres circumstàncies que hi concorrin, i fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes, el pla pot establir un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

68.8 En sòl no urbanitzable, el pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents determinacions:

a) Qualificació del sòl i regulació, per a cadascuna de les qualificacions previstes, dels usos permesos i prohibits, d'entre els admesos en sòl no urbanitzable per la Llei d'urbanisme i aquest Reglament; de les superfícies mínimes susceptibles de segregació, respectant la normativa aplicable, i dels paràmetres i condicions aplicables als usos i edificacions permesos.

b) Normes de protecció, millora i recuperació dels àmbits o valors objecte de protecció. Les normes de protecció poden incloure la prohibició total, en l'àmbit objecte de protecció, de construccions o usos admissibles d'acord amb la Llei.

c) Regulació de les condicions per a dotar de serveis als usos permesos que s'autoritzin, per a resoldre llur repercussió sobre la capacitat i funcionalitat de les xarxes d'infraestructures i per a garantir llur integració en l'entorn.

d) Establiment dels llandars relatius a les activitats agràries previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de l'esmentada Llei i 57 d'aquest Reglament. Aquests llandars han de ser coherents amb les determinacions que, si s'escau, estableixi el planejament territorial i els plans directores urbanístics, i es poden referir a l'emplaçament, a l'ocupació del sòl o al volum edificable de les construccions pròpies de l'activitat, o al tipus d'activitat agrària. En tot cas, el pla ha d'establir la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 d'aquest Reglament si se supera algun dels llandars següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres.

e) Si s'escau, el catàleg de les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació.

f) Previsió o obligació de formulació de plans urbanístics especials per a determinats àmbits o per a la implantació d'usos i activitats.

68.9 Les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal en sòl no urbanitzable no poden comportar prohibicions genèriques de la implantació d'actuacions específiques d'interès públic o d'activitats d'explotació de recursos naturals, en la totalitat del sòl no urbanitzable, llevat que concorrin circumstàncies específiques en el municipi que ho justifiquin.

Subsecció segona

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

Contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal

69.1 La memòria del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística que són rellevants per a l'ordenació del territori, ha d'analitzar les diferents alternatives possibles i ha de justificar el model elegit, les determinacions de caràcter general i les corresponents a les diferents classes de sòl.

69.2 La memòria del pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de referir als següents extrems:

a) Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació.

b) Informació urbanística, acompanyada dels estudis complementaris necessaris, relativa als aspectes següents:

1r. Planejament urbanístic vigent amb anterioritat.

2n. Planejament territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla.

3r. Característiques del territori: característiques naturals, amb indicació dels riscos naturals o geològics existents, usos als quals està destinat, estructura urbanística, infraestructures existents, context territorial supramunicipal.

4t. Característiques de la població assentada sobre el territori, condicions econòmiques i socials i previsions de la seva evolució. L'anàlisi de la població ha de recollir les dades relatives a població femenina i grups d'edat, i als tipus de llars i la seva possible evolució futura.

5è. Xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.

6è. Obres i infraestructures programades i política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.

7è. Assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla.

8è. Altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.

c) Descripció i resultat del programa de participació ciutadana, amb referència als aspectes següents:

1r. Descripció de les mesures adoptades o de les actuacions realitzades amb l'objecte d'informar i de promoure el debat.

2n. Síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i suggeriments presentats durant el període d'informació pública.

3r. Síntesi de les modificacions o aspectes incorporats al pla a partir de les aportacions o resultats del programa de participació ciutadana.

d) Objectius de l'ordenació, anàlisi de les diverses alternatives contemplades i justificació i descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels següents aspectes:

1r. De la classificació del sòl, d'acord amb els criteris establerts en els articles 24 a 33 de la Llei d'urbanisme.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5, 6 i 7 d'aquest Reglament,

4t. De les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, tenint en compte

l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.

5è. Diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, d'hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres i la provenença dels recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.

69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.

b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.

c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.

d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.

f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.

g) Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.

h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat.

69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà,

tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

## Article 70

### Informe de sostenibilitat ambiental

En el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu la Llei d'urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència, i, en tot cas, amb el contingut mínim següent:

a) Determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, el què inclou:

1r. La descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n. La determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, establerts en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments de planejament territorial, els plans directors urbanístics o altres plans o programes aplicables.

3r. La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius establerts als articles 3 i 9 de la Llei d'urbanisme, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació; al cicle de l'aigua; a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural; a la qualitat del paisatge; a la qualitat de l'ambient atmosfèric; i a la contaminació acústica i lluminosa.

Aquests objectius ambientals han de ser formulats de forma jerarquizada en funció del seu grau d'importància relativa.

b) Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació proposada, el què inclou:

1r. La descripció de les característiques de les alternatives considerades.

2n. L'anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d'acord amb els objectius i criteris ambientals als què es refereix l'apartat 1.c) d'aquest article.

3r. La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada.

c) Descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa d'ordenació adoptada, incloent:

1r. Una síntesi descriptiva del contingut del pla amb expressió de les seves determinacions amb possibles repercussions significatives sobre el medi ambient.

2n. La identificació i quantificació dels sòls objecte de transformació i de les demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures de sanejament, de gestió de residus i similars derivades de l'ordenació proposada.

3r. La descripció de les mesures previstes per al foment de la preservació i la millora del medi ambient.

d) Identificació i avaluació dels probables efectes significatius (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt o llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius i d'altres) de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, incloent:

1r. Els efectes sobre els recursos naturals.

2n. Els efectes sobre els espais i aspectes identificats d'acord amb l'apartat 1.

3r. Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l'ordenació prevista pel pla.

e) Avaluació global del pla i justificació del compliment dels objectius ambientals establerts, el què comprèn:

1r. La verificació i justificació detallades de la congruència del pla amb els requeriments ambientals assenyalats a l'apartat 1.

2n. L'avaluació global del pla, tenint en compte l'anàlisi comparativa dels perfils ambientals inicial i resultant de l'àmbit del pla, d'acord amb l'apartat anterior i les jerarquies entre objectius ambientals establertes en l'apartat 1.c).

3r. Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

f) Síntesi de l'estudi, consistent en un resum del seu contingut que ha de contenir una ressenya dels objectius i criteris ambientals fixats, i l'explicació justificada de l'avaluació global del pla.

## Article 71

### Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

## Article 72

### Plànols d'informació

72.1 Els plànols d'informació del pla d'ordenació urbanística municipal han de contenir la informació gràfica sobre les característiques naturals, ambientals, culturals, socioeconòmiques, demogràfiques o del desenvolupament urbanístic que siguin rellevants per a l'ordenació urbanística. Entre els plànols d'informació s'han d'incloure, en tot cas, els relatius als aspectes següents:

a) Característiques topogràfiques del territori, amb expressió dels límits de pendent del 20%, i xarxa hídrica.

b) Usos i aprofitaments del sòl existents.

c) Àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals, geològics o tecnològics i àrees afectades per impactes ambientalment rellevants.

d) Àmbits i elements objecte de protecció d'acord amb la legislació sectorial aplicable o d'acord amb el planejament territorial o els plans directores urbanístics.

e) Xarxes generals de serveis existents, amb indicació de les xarxes principals de distribució d'energia elèctrica, de telecomunicacions, d'abastament i distribució d'aigua, d'hidrants per a incendi, de sanejament, d'abastament i, si s'escau, de distribució de gas.

f) Xarxa general viària i de ferrocarrils, existents o planificades, als efectes de delimitar-ne el rang, les possibilitats d'utilització dels punts d'accés, i les servituds i restriccions del territori imposades per la legislació sectorial respectiva, i altres infraestructures d'interès general.

g) Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori pel que fa a la contaminació atmosfèrica, mapes de protecció de la contaminació lluminosa i mapes de capacitat acústica, en cas que s'hagin elaborat o aprovat, d'acord amb el què disposa la legislació sectorial.

72.2 Els plànols d'informació han de ser elaborats sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, a una escala d'1:5.000, i s'han de materialitzar sobre suport físic a escala

no inferior a 1:10.000.

## Article 73

### Plànols d'ordenació

73.1 Els plànols d'ordenació del pla d'ordenació urbanística municipal expressen gràficament les determinacions d'aquest pla i han de ser elaborats sobre cartografia digital.

73.2 Els plànols d'ordenació del pla d'ordenació urbanística municipal han de ser, com a mínim, els següents:

a) Per a tot el territori comprès en el seu àmbit, a una escala mínima d'1:5.000:

1r. Plànol de classificació del sòl, amb expressió de les superfícies assignades a cada una de les classes i categories.

2n. Plànols d'estructura general del territori, en els quals s'assenyalin, conjuntament o separadament, el sistema general de comunicacions, la resta de sistemes generals urbanístics, i les xarxes generals de serveis, d'acord amb el què estableix l'apartat 3 d'aquest article.

3r. Plànol dels sectors de planejament derivat delimitats per a les diverses classes i categories de sòl.

4t. Plànol de catalogació, en el qual s'assenyalin els elements inclosos en el catàleg.

b) Per al sòl urbà no inclòs en sectors subjectes a pla de millora urbana, a l'escala mínima d'1:1.000:

1r. Plànols que expressin les determinacions assenyalades en els apartats a), b), c) i f) de l'article 68.2 d'aquest Reglament.

2n. Respecte al sòl urbà consolidat, els plànols que reflecteixin els elements i obres d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solars.

c) Per al sòl inclòs en sectors subjectes a planejament derivat, plànols que reflecteixin, a escala adequada, la situació i delimitació del sector, amb expressió de la seva superfície.

d) Per al sòl no urbanitzable, plànols que expressin, a una escala mínima d'1:5.000, les determinacions assenyalades en l'apartat a) de l'article 68.8 d'aquest Reglament.

73.3 Els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis han de reflectir les propostes i solucions del pla respecte de:

a) La xarxa general de gestió de l'aigua de pluja i residual, les xarxes separatives d'un i d'altre tipus d'aigua, la xarxa de clavegueram i de col·lectors i la depuració mitjançant estacions depuradores existents o noves.

b) La xarxa general de distribució d'energia elèctrica, centrals, transformadors i canals de distribució en alta i mitjana tensió.

c) Les xarxes de telecomunicacions que donin cobertura adient a la totalitat del territori, amb els canals de pas i els nodes de connexió.

d) Les xarxes generals d'abastament d'aigua, amb la indicació de la situació dels dipòsits i de les estacions de bombeig, i d'abastament d'aigua contra incendis, amb indicació de la ubicació dels hidrants per a incendi.

e) La xarxa general de distribució de gas i punts de connexió quan el pla ho determina.

f) La xarxa d'instal·lacions de gestió de residus.

73.4 Els plànols s'han d'elaborar a les escales mínimes que determina l'apartat 2, sens perjudici que llur materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.

## Article 74

### Normes urbanístiques

74.1 Les normes urbanístiques del pla d'ordenació urbanística municipal estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla.

74.2 A més de les referides determinacions, les normes urbanístiques poden contenir també ordenances d'urbanització o d'edificació a fi de regular amb caràcter general els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma o ús del sòl. Aquestes ordenances constitueixen un annex de les normes urbanístiques i tenen la naturalesa d'ordenances municipals, als efectes de llur aprovació i modificació, que es regeixen per la legislació aplicable en matèria de règim local.

## Article 75

### Catàleg de béns protegits

75.1 El catàleg de béns protegits del pla d'ordenació urbanística municipal determina els béns immobles, singulars o de conjunt, que són objecte de protecció per raó de llurs valors arquitectònics, arqueològics, geològics o, en general, culturals, d'acord amb el què estableix l'article 95 d'aquest Reglament.

75.2 Si el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el catàleg es pot limitar a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.

## Article 76

### Programa d'actuació urbanística municipal, agenda i avaluació econòmica i financera

76.1 El pla d'ordenació urbanística municipal pot incorporar en la seva documentació el programa d'actuació urbanística municipal, al qual li correspon:

a) Establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament; i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.

b) Establir els terminis per a l'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) d'aquest Reglament.

c) Determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i establir, si escau, una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys.

76.2 Si el pla d'ordenació urbanística municipal no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal en la seva documentació, correspon a l'agenda establir les previsions temporals a què fa referència l'apartat anterior. L'agenda, si no es formula un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys d'acord amb el què estableix l'article 59.4 de la Llei d'urbanisme.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

## Secció tercera

### Altres figures del planejament urbanístic general

## Programes d'actuació urbanística municipal

77.1 Els programes d'actuació urbanística municipal, quan es formulen i tramiten com a instrument independent del pla d'ordenació urbanística municipal, han de contenir la documentació que assenyalava l'article 61 de la Llei d'urbanisme, així com la documentació pròpia del pla d'ordenació urbanística municipal que, si s'escau, sigui necessària, i poden establir les següents determinacions:

a) Delimitació de sòl urbanitzable no delimitat.

b) Modificació dels sectors de sòl urbanitzable i de millora urbana, pel que fa a llur configuració i superfície, o als paràmetres d'edificabilitat bruta, densitat màxima, usos principals i compatibles i reserves mínimes per als sistemes locals d'espais lliures i equipaments comunitaris.

c) Atribució de la condició de sòl urbanitzable no delimitat al sòl anteriorment classificat com a sòl urbanitzable delimitat.

d) Inclusió, o vinculació a efectes de gestió, de sistemes urbanístics a sectors de sòl urbanitzable, a sectors subjectes a plans de millora urbana o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

e) Determinació d'operacions de millora urbana i d'actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, delimitació de polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, i establiment de les determinacions pròpies del pla d'ordenació urbanística municipal respecte als sectors de planejament derivat i als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

f) Determinació de criteris objectius per decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, complementaris dels previstos en el pla d'ordenació urbanística municipal.

g) Determinació i distribució de les reserves per a la construcció d'habitatge de protecció pública o d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible i modificació de la distribució entre els sectors de planejament derivat i de l'emplaçament de les reserves previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal per a la construcció d'habitatge, sense disminuir les reserves globals fixades per aquest pla.

h) Establiment, respecte a sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, de l'obligació de les persones propietàries de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, en els casos i condicions previstos en l'article 68.7 d'aquest Reglament.

i) Delimitació d'àrees tant per a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte com per a l'aplicació de programes de rehabilitació d'edificis, definició de sectors d'urbanització prioritària, delimitació de reserves de terrenys regulades per l'article 151 de la Llei d'urbanisme i establiment de les mesures pertinents per a l'adequada culminació urbanística de les urbanitzacions existents.

j) Establiment o actualització de les previsions temporals relatives a l'inici o la finalització del desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament; a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, a l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, a l'edificació dels solars, i a l'execució de les altres actuacions urbanístiques. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·lavla tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

k) Adaptar les previsions del pla d'ordenació urbanística municipal sobre sistemes generals a les necessitats derivades dels criteris d'ordenació continguts en el programa.

77.2 Les determinacions dels programes d'actuació urbanística municipal assenyalades a l'apartat anterior, quan aquests es formulen i tramiten com a instrument independent del pla d'ordenació urbanística municipal d'acord amb el què estableix l'article 60.12 de la Llei d'urbanisme, substitueixen les determinacions corresponents del pla d'ordenació urbanística municipal, sense necessitat de tramitar una modificació d'aquest, tot i que, si s'escau, estan



subjectes al què estableixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, en el programa d'actuació urbanística municipal cal especificar quines determinacions comporten la substitució d'allò establert en el pla d'ordenació urbanística municipal. Si l'aprovació del programa comporta canvis en la classificació del sòl, és preceptiva la tramitació prèvia o simultània de la modificació del pla d'ordenació urbanística municipal.

## Article 78

### Normes de planejament urbanístic

78.1 Les normes de planejament urbanístic que tenen per objecte suplir els plans d'ordenació urbanística municipal en tot o en part de llur àmbit, en els supòsits previstos per l'article 62 de la Llei d'urbanisme, han de contenir les determinacions que corresponen al pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i, pel que fa a la documentació, com a mínim una memòria descriptiva i justificativa, les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació.

78.2 Les normes de planejament urbanístic també poden tenir per objecte:

a) Complementar les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal d'una pluralitat de municipis, en relació amb un o diversos aspectes concrets, per tal de satisfer objectius establerts en el planejament territorial o en els plans directors urbanístics.

b) Complementar les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística, d'acord amb el què estableix l'article 62.3 de la Llei d'urbanisme.

78.3 Les normes de planejament urbanístic que tinguin una funció bàsicament complementària d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un conjunt de plans d'ordenació urbanística municipal, han de contenir la documentació adequada a les determinacions complementàries que estableixin.

## Secció quarta

### Plans parcials urbanístics

#### Subsecció primera

#### Determinacions dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació

## Article 79

### Disposicions generals

79.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació tenen per objecte, en el sòl urbanitzable delimitat i en el sòl urbanitzable no delimitat respectivament, desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial.

79.2 Els plans parcials urbanístics no es poden aprovar sense que prèviament o simultàniament s'hagi aprovat l'instrument de planejament general que desenvolupin. En el cas dels plans parcials urbanístics de delimitació cal, a més, que es pugui promoure llur tramitació d'acord amb les condicions i indicadors previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el què estableixen els apartats 1.d) i 1.e) de l'article 58 de la Llei d'urbanisme i l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

79.3 Per a cada sector delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla parcial urbanístic, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme i 114 d'aquest Reglament.

79.4 Correspon als plans parcials urbanístics i als plans parcials urbanístics de delimitació establir les determinacions que assenyalen l'article 65.2 de la Llei d'urbanisme i, en el cas dels plans parcials urbanístics de delimitació, també els correspon, si s'escau, definir l'àmbit del sector.

## Article 80

## Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris

A l'efecte d'establir l'ordenació detallada dels usos i els paràmetres edificatoris, els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, han de concretar:

- a) La qualificació del sòl, amb determinació dels usos principals i compatibles i la seva proporció i amb especificació dels terrenys que es destinen a habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les reserves establertes pel planejament general.
- b) Els índexs d'edificabilitat neta dels terrenys edificables, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.
- c) Si es preveu l'ús d'habitatge, la densitat neta expressada en nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament destinat a l'ús d'habitatge.
- d) La definició de la parcel·la mínima indivisible, per a cada una de les zones previstes.
- e) La dotació necessària de places d'aparcament de vehicles que cal reservar en el sòl privat de cada zona, tant en superfície com en subsòl.
- f) Els elements compositius de l'ordenació prevista. Si és el cas, les alineacions que pertocuin a l'edificació en relació amb els vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables. L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els lindars de parcel·la.
- g) L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives d'ordenació volumètrica que el pla admeti. En aquest segon cas, el pla pot especificar gràficament les esmentades alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
- h) Les alineacions i les rasants.

## Article 81

### Determinacions relatives als sistemes urbanístics

81.1 Respecte als terrenys destinats a sistemes urbanístics, correspon als plans parcials urbanístics i als plans parcials urbanístics de delimitació:

- a) Definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicacions previstos i de llur connexió amb els sistemes exteriors al sector.
- b) Determinar els terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, amb indicació dels destinats a titularitat pública i, si s'escau, dels que siguin susceptibles de titularitat privada, i establir llurs condicions d'ordenació o, almenys, llur edificabilitat màxima.
- c) Determinar els terrenys destinats, si s'escau, al sistema d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions del planejament general.

81.2 Les reserves de sòl que s'estableixin per als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a les necessitats derivades dels usos previstos per al sector i, en qualsevol cas, les reserves destinades a espais lliures públics i equipaments comunitaris de titularitat pública han de respectar els estàndards mínims establerts en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la Llei d'urbanisme, sens perjudici dels casos de substitució de les reserves mínimes legals destinades a equipaments comunitaris que el planejament general determini en aplicació de l'article 66.1.c) d'aquest Reglament.

81.3 L'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable als efectes de determinar els estàndards que estableixen els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la Llei d'urbanisme, sens perjudici de les determinacions que, si s'escau, el planejament ha d'establir per fer front als requeriments d'espais lliures o d'altres equipaments que es derivin de la destinació establerta per al referit sostre.

81.4 Quan, degut a la concurrència de diversos usos en un mateix sector, cal computar independentment els estàndards corresponents, el càlcul s'efectua de la següent manera:

a) Els estàndards mínims de zones verdes i espais lliures públics i d'equipaments públics que estableix l'article 65.3 de la Llei d'urbanisme, en relació amb els usos residencials, es determinen en funció del sostre en el que s'admet aquest ús, d'acord amb el què estableix l'apartat 3 d'aquest article. A fi d'acreditar el compliment de les superfícies mínimes que estableix el mateix article, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat amb ús residencial respecte a l'edificabilitat total del sector.

b) En relació amb les reserves derivades d'usos no residencials que estableix l'article 65.4 de la Llei d'urbanisme, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat destinada a usos no residencials respecte a l'edificabilitat total del sector.

81.5 La configuració i dimensió dels terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a llur funcionalitat i han d'evitar el fraccionament que dificulti o invalidi aquesta funcionalitat.

81.6 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació han de destinar a serveis tècnics, de titularitat pública o privada, el sòl necessari per a la implantació de les infraestructures i instal·lacions adequades als usos previstos per al sector.

## Article 82

Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització

82.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques, integrant en llur documentació el corresponent projecte d'urbanització, o poden remetre aquesta concreció al corresponent projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a documents independents.

82.2 En cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació no concreti directament les obres d'urbanització bàsiques, ha de contenir:

a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.

b) La capacitat dels serveis d'acord amb els previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar.

c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.

## Article 83

Determinacions relatives a l'execució del pla

83.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.

b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les

obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

83.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

- a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles.
- b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.
- c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.
- d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.
- e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

## Subsecció segona

### Documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació

#### Article 84

##### Contingut de la memòria

84.1 La memòria dels plans parcials urbanístics ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

84.2 La memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als aspectes següents:

- a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.
- b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents:
  - 1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.
  - 2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.
  - 3r. Estructura de la propietat del sòl.
- c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:
  - 1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.
  - 2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.
  - 3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.
  - 4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.
  - 5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord

amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.

6è. De la divisió poligonal.

84.3 La memòria dels plans parcials urbanístics de delimitació ha de contenir, a més del què estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, una justificació específica de l'adequació de la promoció a les condicions i indicadors previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el què estableixen els apartats 1.d) i 1.e) de l'article 58 de la Llei d'urbanisme i l'article 65.1.c) d'aquest Reglament. La memòria també ha de justificar la delimitació del sector en el cas que no estigui determinada pel planejament urbanístic general.

84.4 En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme.

Article 85

Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

Article 86

Plànols d'informació

86.1 Els plànols d'informació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.

86.2 La informació sobre la situació i determinacions previstes en el planejament urbanístic general s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han de realitzar, com a mínim, a l'escala utilitzada en aquest planejament general:

- a) De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla d'ordenació urbanística municipal.
- b) De l'ordenació establerta en el planejament urbanístic general per a l'àmbit territorial inclòs en el pla parcial urbanístic.

86.3 La informació sobre l'estat dels terrenys s'ha de reflectir en els plànols següents, realitzats, com a mínim, a escala 1:2.000:

- a) Topogràfic.
- b) Cadastral.
- c) D'usos del sòl i del subsòl, amb indicació d'edificacions, infraestructures i vegetació existents.
- d) Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.
- e) Si s'escau, de contaminació de sòls i d'àmbits i elements ambientals amb valors a preservar.

Article 87

Plànols d'ordenació

87.1 Els plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de reflectir les determinacions previstes en els articles 80 a 82 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han de redactar

sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que llur materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.

87.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació contenen, com a mínim, els següents plànols d'ordenació:

- a) Zonificació, amb assignació detallada d'usos i assenyalament dels sistemes urbanístics.
- b) Xarxa viària, en els què es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals.
- c) Esquema de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.
- d) Delimitació de polígons d'actuació urbanística, si s'escau.
- e) Pla d'etapes, si es preveu més d'una etapa en l'execució del pla.

87.3 El pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació pot incloure, a més, tots aquells plànols que es considerin necessaris per a una millor definició de l'ordenació prevista.

87.4 Tots els plànols d'ordenació que continguin representació en planta s'han de realitzar sobre cartografia topogràfica, i han de reflectir la delimitació del sector.

## Article 88

### Normes dels plans parcials urbanístics

Les normes dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i han de fer referència, com a mínim, als següents aspectes:

- a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.
- b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.
- c) Instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació.

## Article 89

### Avaluació econòmica i pla d'etapes

89.1 El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

En el cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació.

89.2 Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 d'aquest Reglament.

## Secció cinquena

### Plans de millora urbana

## Article 90

### Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.

90.2 Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

90.4 Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme i 114 d'aquest Reglament.

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

## Article 91

### Contingut i documentació

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallotjament.

## Secció sisena

### Plans especials urbanístics

## Article 92

### Disposicions generals

92.1 Els plans especials urbanístics són instruments de planejament derivat que desenvolupen o completen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals o d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme.

92.2 Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

b) Els plans especials que tinguin per objecte la implantació, en sòl no urbanitzable, de nous sistemes urbanístics de caràcter general o local, o de qualsevol dels altres usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal.

c) Els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

d) Els plans especials per a la implantació d'infraestructures previstes en un pla director urbanístic o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial.

e) Els plans especials per a la implantació i execució dels serveis urbanístics bàsics, de les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.

92.3 En cap cas els plans especials urbanístics no poden substituir el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel què no poden alterar la classificació del sòl.

## Article 93

### Determinacions dels plans especials urbanístics

93.1 Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial i urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, les pròpies de llur naturalesa i finalitat.

93.2 Als plans especials urbanístics de protecció de valors ambientals, paisatgístics, del patrimoni arquitectònic o cultural o d'altres valors els corresponen, entre d'altres, les següents determinacions:

a) La justificació i identificació dels elements, àmbits i valors objecte de protecció.

b) La definició i regulació de categories diferenciades de protecció.

c) L'establiment de les mesures de protecció adequades, com ara la regulació dels usos admissibles o incompatibles, de les actuacions i obres permeses i prohibides sobre els elements o àmbits protegits, dels paràmetres edificatoris d'obligat compliment, o d'altres.

d) La regulació i programació de l'execució d'actuacions de recuperació, rehabilitació o millora dels elements, àmbits o valors objecte de protecció.

e) L'establiment, en defecte de determinació al respecte per part del planejament general, dels l·lindars relatius a les activitats agràries previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de l'esmentada Llei i 57 d'aquest Reglament. Aquests l·lindars han de ser coherents amb les determinacions que, si s'escau, estableixi el planejament territorial i els plans directores urbanístics, i es poden referir a l'emplaçament, a l'ocupació del sòl o al volum edificable de les construccions pròpies de l'activitat, o al tipus d'activitat agrària. En tot cas, el pla ha d'establir la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 d'aquest Reglament si se supera algun dels l·lindars següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres.

93.3 Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles,



d'acord amb el què estableix el capítol V del Títol tercer d'aquest Reglament.

93.4 Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la regulació de la implantació de les obres d'infraestructura del territori els corresponen, entre d'altres, les següents determinacions:

- a) L'establiment de la qualificació com a sistema urbanístic del sòl que requereixi la implantació de la infraestructura.
- b) La regulació de les característiques de la infraestructura, com ara l'àmbit afectat per la seva implantació o, si s'escau, els paràmetres edificatoris aplicables.
- c) L'establiment de les condicions de caràcter urbanístic exigibles, relatives als accessos, als serveis urbanístics i a la integració de la infraestructura en l'ordenació urbanística de l'entorn.
- d) La regulació, si s'escau, d'altres criteris o normes als què s'hagi d'ajustar el projecte tècnic.

93.5 Als plans especials urbanístics que tinguin per objecte l'ordenació del subsòl els corresponen, entre d'altres, les determinacions previstes en l'article 68.3 de la Llei d'urbanisme.

93.6 Quan els plans especials tenen per objecte la regulació d'usos, de forma genèrica o singularitzada, els correspon establir la determinació dels usos prohibits així com, si s'escau, les mesures a adoptar per a la seva eradicació.

93.7 Els plans especials que tenen per objecte concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris poden establir, si s'escau, les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament.

93.8 Quan els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics contenen les determinacions pròpies d'un pla especial, no és necessària la formulació i tramitació d'aquest darrer.

## Article 94

### Documentació dels plans especials urbanístics

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

secció setena

### Catàlegs de béns protegits

## Article 95

### Catàlegs de béns protegits

95.1 Els catàlegs de béns protegits formen part de la documentació dels plans urbanístics que estableixen mesures de protecció de béns immobles, singulars o de conjunt, per raó de llurs valors culturals, paisatgístics o ambientals.

95.2 Els catàlegs de béns protegits identifiquen els béns objecte de protecció, contenen la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i estableixen el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes pel pla urbanístic del que formen part. Els béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial s'han d'incloure en aquests catàlegs i el grau de protecció previst i la regulació de les actuacions permeses sobre aquests béns ha de ser conforme amb la protecció derivada d'aquesta legislació.

Secció vuitena

### Objecte i contingut dels projectes d'urbanització

96.1 Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.

96.2 En ambdós casos, els projectes d'urbanització poden referir-se a totes les obres d'urbanització, o únicament a les obres d'urbanització bàsiques que assenyalen l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme.

96.3 Als efectes de l'aprovació inicial, els projectes d'urbanització, tant si formen part d'una figura de planejament com si constitueixen un document independent, han de contenir un avantprojecte de les obres d'urbanització previstes, i com a mínim de les obres d'urbanització bàsiques. Aquest avantprojecte ha d'incloure, si s'escau, les previsions relatives a la implantació de les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors a l'actuació urbanística o bé a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes, així com les mesures o actuacions que calgui executar, prèviament o simultàniament a les obres d'urbanització, per al tractament dels sòls contaminats.

96.4 L'avantprojecte al què es refereix l'apartat anterior ha de constar, com a mínim, dels següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques generals de les obres d'urbanització en llurs aspectes funcionals, formals i constructius; delimitació de les etapes d'execució i, si s'escau, repercussió d'aquestes obres entre els diversos polígons.

b) Plànol de situació degudament referenciat.

c) Avanç del pressupost.

d) Plànols de projecte, sobre la base de la cartografia topogràfica digital, i a una escala mínima d'1:1.000, en els quals es reflecteixin el traçat i característiques de totes les obres d'urbanització previstes i, en qualsevol cas, com a mínim, els aspectes següents:

1r. Sanejament. Vinculació del projecte urbanístic a la xarxa de col·lectors i mecanismes, existents o futurs, de depuració d'aigües o de reutilització de les aigües reciclades.

Traçat i característiques del clavegueram per conduir les aigües residuals i de la pluja, amb la referència geogràfica del traçat amb relació als vials i altres espais de domini públic.

2n. Vials. Determinació del nivell dels terrenys que han de ser destinats a vials rodats, aparcament, itineraris de vianants i ciclistes, amb l'objectiu de fixar les alineacions i rasants dels solars edificables per als diversos usos previstos en el pla.

Determinació de la compactació i pavimentació, o si s'escau, tractament dels vials, introduint el disseny de la xarxa de transport en comú, en el cas d'existir, així com l'encintat de voreres i rigoles.

3r. Modelat dels terrenys que han de ser destinats a parcs i jardins públics.

4t. La xarxa de distribució d'energia elèctrica i d'aigua, la xarxa d'hidrants per a incendi, així com la xarxa de distribució de gas, si s'escau, i la infraestructura per a la implantació o connexió a les xarxes de telecomunicacions. Han d'incloure la referència, la posició gràfica, la descripció i el nombre de les estacions de transformació, de dipòsits, de nodes o brancals per a les connexions respectives a les xarxes de subministrament de nivell superior, sens perjudici de la normativa particular vigent per a cada servei.

5è. Les infraestructures incompatibles amb l'execució del planejament i el seu desviament o restitució.

96.5 La documentació assenyalada en l'apartat anterior ha de tenir el grau suficient de detall que permeti als organismes públics, a les empreses de subministrament de serveis i altres operadors de serveis afectats pronunciar-

se sobre l'adequació de les obres i serveis previstos. A aquests efectes, els esmentats organismes, empreses i operadors estan obligats a facilitar la informació suficient sobre les infraestructures i xarxes existents i sobre els plans d'implantació.

96.6 La documentació relativa a les obres d'urbanització a què es refereixen els apartats 3 i 4 ha d'assolir, abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons s'escaigui, el grau de projecte d'execució, i ha de constar de:

- a) La memòria descriptiva de les característiques de les obres d'urbanització.
- b) Plànol de situació degudament referenciat.
- c) Els plànols de projecte referenciats en l'apartat 4.d) d'aquest article, completats amb els plànols de detall necessaris per definir totalment les obres. Aquests plànols de projecte i de detall, en el cas que no es prevegi un projecte d'urbanització complementari, han de tenir el contingut que estableix l'article 98.2 d'aquest Reglament.
- d) El plec de prescripcions tècniques.
- e) Els amidaments, els quadres de preus i el pressupost, el qual, en cas que el projecte d'urbanització compregui diversos polígons d'actuació urbanística, ha d'estar desglossat per polígons.
- f) El pla d'etapes.
- g) Si el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

## Article 97

### Directrius per als projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització, tant si constitueixen un document integrant d'una figura de planejament urbanístic, com si són un document independent, s'han d'ajustar a les següents directrius:

- a) Les característiques del projecte d'urbanització pel que fa al moviment de terres, elements estructurals de contenció i estructures de sosteniment, tant dels espais per a vials rodats com del traçat, passos, encreuaments de serveis i embornals de les xarxes de serveis soterrades, han de tenir en compte les dades geotècniques del subsòl.
- b) Quan sigui necessari per a garantir la integració de la urbanització en el seu entorn o ho hagi previst el planejament urbanístic, els projectes d'urbanització poden preveure tractaments especials del paviment de la vialitat, que no comportin el seu asfaltat ni empedrat.
- c) Les xarxes de serveis s'han de dimensionar i disposar coherentment amb l'àmbit territorial a què es destinen, tenint en compte l'accés al sòl tant d'aprofitament públic com privat, les intensitats d'edificació i la utilització dels sòls prevista pel planejament.

En la projecció d'aquestes xarxes cal tenir en compte com a prioritats la fàcil accessibilitat, la referència geogràfica per a una fàcil localització, identificació i manteniment o reparació i la metodologia d'encreuaments.

- d) Les xarxes i infraestructures projectades han d'estar adaptades a les determinacions de la normativa vigent en cada cas aplicable i, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.

## Article 98

### Projectes d'urbanització complementaris

98.1 Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques definides per l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en ocasió de la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització, tal com disposa

l'article 65.6 de la Llei d'urbanisme.

Són, a més, els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.

98.2 Els plànols de projecte, que s'han de redactar damunt cartografia topogràfica digital i a l'escala mínima d'1:500, i els plànols de detall dels projectes complementaris d'urbanització han d'incloure:

a) En els espais destinats a vials:

1r. Les característiques del tractament final del vial. En el cas que aquest sigui per a circulació rodada, cal preveure l'estructura del ferm i el tractament o les capes de rodament dels paviments adequats a les característiques dels vehicles que hi hagin de circular.

2n. El disseny de les àrees d'aparcament i dels elements fixes de la xarxa de transport públic, si és el cas, i dels espais per a la ubicació de contenidors o altres elements propis dels serveis o infraestructures.

3r. Els detalls dels escocells, del paviment de voreres i del tipus d'arbrat, i dels registres i altres elements destinats al control i al manteniment dels serveis i les infraestructures de què es doti el pla.

4t. Les característiques de l'enllumenament públic, tant per a les àrees de circulació rodada com per a les que corresponen a vianants i a ciclistes, amb precisió del tipus de suports i lluminàries per aconseguir un nivell d'il·luminació adequat als diversos espais.

5è. Els elements vegetals per a l'enjardinat o plantació, amb la incorporació dels elements de rec i la previsió de manteniment d'aquests elements.

6è. El mobiliari urbà necessari per a l'acompliment dels fins a què es destina el sector, dimensionats en funció de la seva utilització i freqüentació.

b) En els espais lliures destinats a jardins i parcs:

1r. Les aportacions de terres vegetals adequades a cada situació a partir del modelat previ que correspon a la urbanització bàsica.

2n. Les característiques edafològiques dels terrenys objecte d'actuació.

3r. El subministrament elèctric per a l'enllumenat.

4t. L'accessibilitat en relació amb els espais rodats i de vianants.

5è. Característiques i traçat dels paviments en els recorreguts per a vianants i, si és el cas, de les àrees d'estacionament i trànsit de vehicles o pistes per a ciclistes.

6è. Elements d'embassament, de rec i d'abastament d'aigua pel rec, canals, distribució i desguàs d'aigües plujanes, així com les infraestructures bàsiques per al tractament de l'aigua reciclada, si és el cas.

7è. El projecte de jardí i plantacions dels espais destinats a tal finalitat amb la previsió de manteniment d'aquestes superfícies i vegetació.

8è. Elements de senyalització, elements destinats a jocs per a nens i altres elements de mobiliari que es considerin adequats, dimensionats en funció de la utilització dels diferents espais i de la seva previsible freqüentació.

9è. Definició del perímetre i característiques dels tancats en el cas que l'espai lliure hagi de tenir un ús restringit d'horari.

98.3 Quan, amb ocasió de la tramitació d'un projecte d'urbanització complementari, calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, incorporat o no al planejament, s'han d'incloure a l'expedient els documents d'aquest darrer objecte de modificació. En aquest cas el projecte d'urbanització complementari es tramita

d'acord amb allò establert per l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme.

## Capítol II

### Disposicions comunes als plans urbanístics

#### Article 99

##### Determinacions comunes dels plans urbanístics

99.1 Les determinacions dels plans urbanístics han de respectar les servituds i altres limitacions derivades de la legislació sectorial que condicionen l'ordenació urbanística del territori, les quals s'han de reflectir en els plànols d'ordenació dels plans urbanístics i, si s'escau, en els plànols d'informació.

99.2 Els plans urbanístics han de contenir les disposicions transitòries necessàries per regular els efectes de llurs determinacions respecte als usos i construccions preexistents, de conformitat amb el què estableix l'article 119 d'aquest Reglament.

#### Article 100

##### Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

## Capítol III

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

#### Secció primera

## Article 101

### Disposicions generals

101.1 Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:

- a) La suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats o instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament de llicències.
- b) L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.
- c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.
- d) En el cas de sòl urbanitzable no delimitat, la consulta prèvia que regula l'article 73 de la Llei d'urbanisme.

101.2 Les actuacions preparatòries assenyalades en les lletres b) i c) de l'apartat anterior únicament tenen caràcter preceptiu en el cas de formulació del pla d'ordenació urbanística municipal o de la seva revisió, mentre que són potestatives en els casos de modificació d'aquest pla o de formulació de qualsevol altra figura de planejament.

## Article 102

### Suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències

102.1 Els acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, en el qual aquests es grafiaran a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

102.2 Els acords de suspensió han de precisar també l'abast de les llicències i tramitacions que suspenen.

102.3 El plànol ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'administració actuant al llarg del termini de suspensió. En el cas que l'administració actuant no sigui l'ajuntament, el plànol també s'ha de poder consultar a les oficines municipals.

102.4 Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del que estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

## Article 103

### Terminis de suspensió de tramitacions i de llicències

103.1 Si abans d'acabar-se el termini d'un any de la suspensió potestativa prevista per l'article 71.1 de la Llei d'urbanisme, es produeix l'acord d'aprovació inicial, l'administració competent ha d'acordar la suspensió prevista en l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, i els seus efectes s'extingiran definitivament un cop transcorreguts dos anys des de l'inici de la vigència de l'acord de suspensió potestativa.

103.2 Si l'aprovació inicial té lloc un cop transcorregut el termini d'un any previst com a termini màxim de la suspensió que regula l'article 71.1 de la Llei d'urbanisme, la suspensió acordada amb motiu de l'aprovació inicial té la durada màxima d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

103.3 Si amb anterioritat a l'aprovació inicial no s'hagués acordat la suspensió potestativa, la suspensió que s'acordi amb motiu de l'aprovació inicial pot tenir una durada màxima de dos anys. Aquest termini màxim també és aplicable als àmbits no afectats per la suspensió potestativa que resultin inclosos en l'àmbit de la suspensió acordada amb motiu de l'aprovació inicial.

103.4 Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències s'extingeixen:

- a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims previstos en els apartats anteriors d'aquest article.
- b) En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació de la qual hagi donat lloc a l'acord de suspensió o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.
- c) En cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, en els casos de suspensió potestativa, així com quan s'acordi deixar sense efectes la tramitació del pla, o bé quan durant el procés de tramitació del pla urbanístic quedin sense efectes les determinacions que hagin donat lloc a l'aplicació de la suspensió preceptiva.

103.5 Un cop extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels casos previstos en l'apartat anterior, no es poden acordar noves suspensions per idèntica finalitat sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'extinció dels efectes. S'entén com a idèntica finalitat la formulació d'un instrument de planejament que tingui els mateixos objectius que el que motivà la primera suspensió.

## Article 104

Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències

104.1 Un cop adoptats els acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme, quan aquests constitueixin actuacions preparatòries de la formulació de plans de caràcter municipal, es produeix automàticament la interrupció dels procediments de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències que ja estiguessin iniciats, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents.

104.2 Les persones que, amb anterioritat a la publicació dels acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme, haguessin instat la tramitació dels procediments que restin suspesos com a conseqüència d'aquests acords, tenen dret a ser indemnitzats del cost oficial dels projectes i a la devolució, si s'escau, de les taxes municipals si, un cop aprovat definitivament el pla urbanístic es constata la incompatibilitat del projecte amb les determinacions del nou pla, i sempre que el projecte no fos manifestament contrari a la ordenació urbanística vigent en el moment de la seva presentació.

## Article 105

Programa de participació ciutadana en el procés de planejament

105.1 Les administracions competents per a la formulació del pla urbanístic poden acordar, en qualsevol moment anterior a l'acord d'aprovació inicial, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, de conformitat amb el que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

105.2 L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla.

## Article 106

Informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament

106.1 Per facilitar la participació dels ciutadans en la formulació dels plans urbanístics, prèviament a l'aprovació inicial l'administració competent pot acordar publicar i sotmetre a informació pública avanços dels instruments de planejament urbanístic.

106.2 L'avanç de l'instrument de planejament ha de contenir:

- a) Els objectius i els criteris generals del pla.
- b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que

justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.

c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar per tal que l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental. Sens perjudici del què pugui establir la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, l'informe ambiental preliminar, quan es tracti del pla d'ordenació urbanística municipal, ha de contenir els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'article 70 d'aquest Reglament i, quan es tracti de plans urbanístics derivats, ha de contenir els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'apartat 1 de l'article 100 d'aquest Reglament.

106.3 Els suggeriments, alternatives o al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública seran analitzats i valorats per l'administració responsable de la redacció del pla, amb l'objecte de confirmar o rectificar els criteris i solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.

106.4 La publicació i subjecció a informació pública de l'avanç de pla és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal.

106.5 Les previsions d'aquest precepte no són d'aplicació a l'avanç de pla que cal formular pel desenvolupament per subsectors dels sectors de planejament derivat, el qual es regeix pel què estableix l'article 114 d'aquest Reglament.

## Secció segona

### Formulació i tramitació dels plans urbanístics

#### Article 107

##### Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general

107.1 La formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic general es regeixen pel què estableixen els articles 74, 81, 82 i 83 de la Llei d'urbanisme.

107.2 La iniciativa per a la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.3 En el cas que la formulació d'un pla director urbanístic vingui establerta en el planejament territorial per a la coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal, tots els municipis compresos en aquest àmbit conjuntament o els ens locals supramunicipals poden presentar una proposta d'objectius i propòsits generals per a l'elaboració del pla. En el termini de tres mesos, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de comunicar als ens que han pres la iniciativa, la seva decisió sobre els objectius i propòsits generals presentats.

107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.

#### Article 108

##### Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal

108.1 La formulació de plans d'ordenació urbanística plurimunicipals no previstos en el planejament territorial o en plans directors urbanístics requereix que es justifiqui la procedència de l'àmbit territorial del pla per les circumstàncies urbanístiques concurrents.

108.2 En el cas que la formulació d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal vingui establerta en el planejament territorial o en un pla director urbanístic, aquests han de determinar a qui correspon la seva redacció i formulació, així com la proporció en que els municipis inclosos han de contribuir a les despeses. Altrament, cal



acordar la seva formulació d'acord amb allò establert als apartats b) i c) de l'article 75.1 de la Llei d'urbanisme.

108.3 En la tramitació dels programes d'actuació urbanística que preveu l'article 75.5 de la Llei d'urbanisme, el consell comarcal ha de concedir el tràmit d'audiència que regula l'apartat 6 del mateix article, simultàniament a tots els municipis afectats, després de l'acord d'aprovació inicial.

## Article 109

### Tramitació de plans especials urbanístics

109.1 Els plans especials urbanístics a què fan referència les lletres a, b, c i f de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme es tramiten i s'aproven d'acord amb el què estableixen els articles 78 i 83.1 de la citada Llei.

109.2 Els plans especials urbanístics que tenen per objecte les finalitats a què fa referència l'article 92.2.e) d'aquest Reglament, i els plans especials a què fa referència l'article 79.1.d) de la Llei d'urbanisme, es tramiten i s'aproven d'acord amb allò que disposen els articles 79.1 i 83.1 de la citada Llei.

109.3 Els plans especials urbanístics que tenen per objecte l'assenyalament i localització dels sistemes urbanístics generals d'interès supramunicipal que preveu l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, es tramiten i s'aproven d'acord amb allò que disposen els articles 83.3 i 77.1.e) de la mateixa Llei. Els plans especials urbanístics que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics generals d'interès municipal es tramiten i s'aproven d'acord amb allò que disposen els articles 83.1 i 78 de la Llei d'urbanisme.

## Article 110

### Tramitació de plans derivats i projectes d'urbanització

110.1 La tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització està subjecta al procediment i terminis que estableixen els articles 83, 87 i 97 de la Llei d'urbanisme.

110.2 Els plans urbanístics derivats poden tramitar-se simultàniament amb l'instrument de planejament urbanístic general o la modificació del planejament urbanístic general que desenvolupin. En aquest cas, l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del pla derivat resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament general i així s'ha de fer constar en l'acord corresponent.

110.3 Els projectes d'urbanització que tenen per objecte l'execució material de les obres d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, delimitats directament pel planejament general, s'han de tramitar com un document independent. Els projectes d'urbanització que desenvolupen plans parcials urbanístics o plans de millora urbana, poden constituir un document d'aquests plans, o es poden tramitar com un document independent. En el cas de constituir un document independent, els projectes d'urbanització es poden tramitar simultàniament amb l'instrument de planejament que desenvolupen i llur executivitat resta supeditada a l'aprovació definitiva del pla. L'aprovació definitiva del projecte o projectes d'urbanització únicament constitueix una condició d'eficàcia de l'executivitat en el cas de plans parcials urbanístics, en l'acord d'aprovació definitiva dels quals s'ha de fer constar aquesta circumstància.

110.4 Els acords de suspensió de l'aprovació inicial dels plans urbanístics derivats i els projectes d'urbanització d'iniciativa privada han d'assenyalar les deficiències que calgui esmenar i, una vegada esmenades aquestes, l'acord d'aprovació inicial haurà de ser adoptat en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la proposta esmenada. En cas que transcorri aquest termini sense que s'adopti la resolució corresponent, el pla o projecte s'entendrà aprovat inicialment de conformitat amb el què estableix l'article 88.2 de la Llei d'urbanisme.

110.5 L'acord de suspensió de l'aprovació inicial es pot mantenir o reiterar mentre no s'esmenin totes les deficiències assenyalades, però no es pot adoptar un segon acord de suspensió que exigeixi l'esmena d'altres deficiències, llevat que amb posterioritat al primer acord de suspensió es produeixi algun canvi normatiu o l'aprovació d'un pla territorial o urbanístic de rang superior que requereixi la reconsideració de nous aspectes de la proposta de pla o de projecte.

110.6 Es pot denegar l'aprovació provisional en cas que amb posterioritat a l'aprovació inicial del pla es constati, en el corresponent informe sectorial, la incompatibilitat de l'ordenació proposada amb la legislació sectorial aplicable, o en cas que es produeixi algun canvi normatiu o l'aprovació d'un pla territorial o urbanístic de rang superior que

impedeixin l'aprovació de l'ordenació proposada.

## Article 111

### Inactivitat en la tramitació de plans urbanístics i de projectes d'urbanització

111.1 Quan es pugui entendre produïda per silenci administratiu l'aprovació inicial d'un pla o projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 88 de la Llei d'urbanisme, l'òrgan competent està obligat a ordenar la publicació, notificació o formalització de l'acte presumpte i a continuar la tramitació corresponent i, a aquests efectes, la persona que els promogui pot requerir l'òrgan competent.

Si en el termini de deu dies des de la data del requeriment, l'òrgan competent no ha procedit a trametre l'edecte de convocatòria de la informació pública i a practicar les notificacions procedents, les persones que promoguin el pla o projecte poden instar la subrogació de l'òrgan competent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, en els termes que estableix l'article 88 de la Llei d'urbanisme.

111.2 Quan es pugui entendre produïda per silenci administratiu l'aprovació provisional d'un pla o projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 88 de la Llei d'urbanisme, l'òrgan competent està obligat a trametre l'expedient complet a l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva, en el termini de deu dies que estableix l'article 87.5 de la Llei d'urbanisme. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi procedit a la tramesa de l'expedient, la persona que els promogui pot sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que requereixi a l'administració competent el compliment d'aquesta obligació.

111.3 Quan es pugui entendre produïda per silenci administratiu l'aprovació definitiva d'un pla o projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 89 de la Llei d'urbanisme, l'òrgan competent està obligat a ordenar la publicació de l'acte presumpte i, en el cas de plans urbanístics, també del text de les normes urbanístiques, així com, si s'escau, les notificacions que siguin preceptives.

## Article 112

### Nova informació pública en la tramitació del planejament

112.1 En la tramitació dels plans urbanístics, cal procedir a obrir un nou termini d'informació pública i, si s'escau, d'audiència, en els següents casos:

a) Per la introducció de canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, bé d'ofici o bé per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials. En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans d'ésser sotmès novament a informació pública i, en els casos que regula l'article 85.1 de la Llei d'urbanisme, s'ha de sotmetre de nou a informe de la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic comporti un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. En aquest cas, cal que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública.

112.2 En el cas de planejament urbanístic general, s'entén que són canvis substancials:

a) L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.

b) L'adopció de nous criteris respecte a la classificació del sòl.

112.3 Els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'incloguin en els casos indicats en l'apartat 2 no comporten l'exigència d'un nou termini d'informació pública però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

112.4 En el cas de planejament urbanístic derivat, s'entén que són canvis substancials els que donin lloc a un model d'ordenació diferent respecte a l'emplaçament dins l'àmbit de les zones i sistemes urbanístics. Les alteracions que no

comporten canvis substancials s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

## Article 113

### Requisits formals

En tots els documents que integrin el pla urbanístic objecte de cada un dels acords d'aprovació que corresponguin, el secretari o secretària de l'entitat local o la persona autoritzada de l'administració competent, ha d'estendre la diligència oportuna en la qual es faci constar que aquests documents són els aprovats inicialment, provisionalment o definitivament. També s'ha d'estendre la diligència oportuna en els documents que integrin els plans urbanístics que hagin estat objecte d'acord de denegació de llur aprovació.

## Article 114

### Desenvolupament per subsectors dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana

114.1 Per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç de pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.

114.2 L'avanç del pla referit al sector ha de contenir una memòria, un plànol d'informació, un plànol de proposta d'ordenació i un plànol justificatiu de l'emplaçament de les xarxes de serveis i viària, dels espais lliures i dels equipaments comunitaris.

114.3 La memòria de l'avanç ha de justificar la conveniència, l'oportunitat i la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció; igualment, ha de justificar l'equilibri exigint per l'article 91.b) de la Llei d'urbanisme d'acord amb el què estableix l'apartat 7 d'aquest article. S'ha de justificar també gràficament i en la memòria de l'avanç, la coherència de la proposta de xarxa viària i de les previsions sobre espais lliures i equipaments comunitaris del conjunt del sector, així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis i viàries.

114.4 L'avanç i el pla derivat del subsector se subjecten a la tramitació corresponent al planejament derivat de què es tracta. La convocatòria d'informació pública, en la tramitació de l'avanç i del planejament derivat del subsector, s'ha de complementar amb la notificació individualitzada a les persones propietàries del sector.

114.5 En sòl urbanitzable, l'avanç pot establir condicions temporals per al desenvolupament dels diferents subsectors, en aplicació de la programació establerta d'acord amb l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

114.6 L'aprovació definitiva de l'avanç s'ha de produir prèviament o simultàniament a la dels plans urbanístics derivats del subsector, i l'ordenació prevista en aquests plans derivats s'ha d'adequar a l'avanç definitivament aprovat.

114.7 Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 d'aquest Reglament.

## Secció tercera

### Avaluació ambiental dels plans urbanístics

## Article 115

### Procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics

L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos s'integra en el procediment establert en la Llei d'urbanisme per a llur formulació i tramitació, d'acord amb les següents regles:

a) Prèviament a la presentació a tràmit del pla urbanístic per a la seva aprovació inicial, l'òrgan o persones que el promoguin han de sol·licitar a l'òrgan ambiental l'emissió del document de referència que determini, un cop efectuades les consultes necessàries, l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables, i identifiqui les administracions públiques afectades i el públic interessat. A aquests efectes, cal presentar a l'òrgan ambiental un avanç de l'instrument de planejament amb el contingut que assenyala l'article 106 d'aquest Reglament. En el cas que l'avanç se sotmeti a informació pública, bé perquè sigui preceptiu, bé voluntàriament, la sol·licitud del document de referència a l'òrgan ambiental es formula simultàniament a la informació pública de l'avanç. En qualsevol dels casos indicats, si l'òrgan ambiental no resol sobre la sol·licitud en el termini d'un mes des de la seva presentació, es poden continuar les actuacions.

b) L'informe de sostenibilitat ambiental, amb el contingut que correspongui a cada una de les figures de planejament, d'acord amb el què estableix, si s'escau, la legislació aplicable en matèria d'avaluació ambiental i amb el què estableix aquest Reglament respecte als informes ambientals dels plans, ha de formar part de la documentació de l'instrument de planejament objecte d'aprovació inicial.

c) L'informe de sostenibilitat ambiental se sotmet a informació pública, durant un termini mínim de 45 dies, conjuntament amb l'instrument de planejament del qual forma part, després de la seva aprovació inicial i, simultàniament, s'han d'efectuar les consultes que procedeixin, d'acord amb el que estableixi el document de referència.

d) El pla objecte del següent acord d'aprovació ha d'incorporar una memòria ambiental, en la qual, tenint en compte l'informe de sostenibilitat ambiental i el resultat de les consultes realitzades, s'ha de valorar la integració dels aspectes ambientals en la proposta d'ordenació. La memòria ambiental la realitzen l'òrgan o persones que promoguin el pla i requereix l'acord de l'òrgan ambiental, sense el qual no es pot entendre produït per silenci administratiu el següent acord d'aprovació que correspongui. A aquests efectes, cal lliurar a l'òrgan ambiental la proposta de memòria ambiental, juntament amb la resta de documents del pla exigits per aquest Reglament, que integren la proposta que ha de ser objecte del següent acord d'aprovació, i l'òrgan ambiental ha de resoldre sobre la proposta de memòria ambiental en el termini d'un mes des que li hagi estat presentada. En el cas que l'òrgan ambiental no estigui conforme amb la proposta de memòria, ha d'assenyalar quins aspectes han de ser esmenats, completats o ampliat i ha de donar la seva conformitat a la proposta de memòria ambiental esmenada.

e) Correspon a l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti la presa en consideració de l'informe de sostenibilitat ambiental i de la memòria ambiental del pla per a l'adopció de la resolució que correspongui. Aquesta presa en consideració s'ha de fer constar en l'acord d'aprovació definitiva mitjançant una declaració, amb el contingut que estableix la legislació aplicable.

## Secció quarta

### Revisió i modificació del planejament urbanístic

#### Article 116

##### Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal

S'entén per revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts. Cal procedir a la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal bé sigui quan s'ha complert el termini fixat en el pla, quan es produeix alguna de les circumstàncies previstes en el pla per a la seva revisió, o quan es produeix alguna de les circumstàncies a les què es refereixen els apartats 2 i 4 de l'article 93 de la Llei d'urbanisme.

#### Article 117

##### Modificació dels instruments de planejament urbanístic

117.1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

## Article 118

### Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

## Capítol IV

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

## Article 119

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

119.1 Les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació de conformitat amb el què estableix l'article 102.1 de la Llei d'urbanisme, se subjecten al següent règim:

- a) Únicament es pot autoritzar l'execució d'obres de reparació en els termes que estableix l'article 102.2 de la Llei d'urbanisme.
- b) L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment del valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la

propietat.

c) En aquestes construccions es poden mantenir els usos preexistents d'acord amb el que estableix l'apartat 4 d'aquest article, i es pot autoritzar la implantació d'usos d'oficina i activitats comercials, a més dels usos que preveu l'article 61.1 d'aquest Reglament, en les condicions regulades per l'apartat 2 del mateix article.

d) Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat següent.

119.2 Les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent:

a) Es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c) d'aquest apartat.

b) Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

c) En tot cas, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.

d) Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'article 179.2.r) de la Llei d'urbanisme, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.

119.3 Als efectes del que estableix l'apartat 2.c) d'aquest article, s'entén per gran rehabilitació:

a) El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.

b) La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

c) L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

119.4 Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

En la resta de casos de disconformitat, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

## TÍTOL CINQUÈ

### De la gestió urbanística

#### Capítol I

##### Disposicions generals

##### Article 120

## Gestió urbanística

120.1 Les determinacions sobre gestió urbanística contingudes en aquest títol tenen per objecte permetre l'execució del planejament urbanístic en els termes i per a les finalitats establertes a l'article 110 de la Llei d'urbanisme.

120.2 Mitjançant els instruments de gestió urbanística es du a terme l'execució efectiva de l'obra urbanitzadora, amb la conseqüent transformació del sòl per a l'edificació, quan s'escau, i es produeix l'obtenció, per part de l'administració, d'aquells terrenys destinats a titularitat pública.

120.3 La participació de les persones propietàries en el procés de gestió urbanística es fonamenta en el principi de distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament objecte d'execució.

### Article 121

#### Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

121.1 La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació urbanística complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació, previstos a la Llei d'urbanisme

121.2 La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot du a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.

### Article 122

#### Delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes

122.1 Quan l'execució de determinades infraestructures sigui necessària per al desenvolupament de diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, sense que sigui possible la seva execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació, el planejament urbanístic general pot delimitar un àmbit d'actuació urbanística comú als mers efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura.

122.2 En el cas previst en l'apartat 1, l'àmbit d'actuació urbanística comú s'executa per l'administració actuant mitjançant reparcel·lació econòmica, i els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a aquesta reparcel·lació econòmica han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en l'execució. Tanmateix, el planejament urbanístic general pot preveure, com a alternativa a la reparcel·lació econòmica, que una part de l'aprofitament urbanístic dels àmbits quedi afecte al finançament de les referides infraestructures. En aquest cas, en l'execució de cada un dels àmbits l'aprofitament afectat s'adjudica a l'administració actuant, la qual ha de destinar íntegrament el seu valor a finançar el cost d'execució de les infraestructures comunes, o a sufragar altres despeses d'urbanització dels àmbits, en el supòsit que l'aprofitament afectat generés un excedent de valor sobre el cost de la infraestructura comuna.

### Article 123

#### Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat

123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior.

123.2 Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànime sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es

compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit.

b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Tanmateix, si el polígon s'executa pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, la subrogació l'ha d'assumir la persona titular de la gestió urbanística integrada i, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la pot assumir voluntàriament la junta de compensació. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització.

c) En el cas que l'execució es produeixi pel sistema d'expropiació, les diferències entre els polígons d'actuació urbanística s'han de tenir en compte i es compensen en la fixació del just preu. Quan els altres polígons s'executin pel sistema de reparcel·lació, l'administració expropiant o la persona beneficiària de l'expropiació participa en llur execució en els termes establerts en les lletres a) i b) d'aquest apartat.

123.3 Les regles que estableix l'apartat 2 s'apliquen també per a la compensació de les diferències d'aprofitaments i càrregues entre els subsectors previstos a l'article 91 de la Llei d'urbanisme i a l'article 114 d'aquest Reglament.

## Article 124

Cessió de terrenys destinats a la xarxa viària i delimitació de polígons d'actuació urbanística amb aquest objecte

124.1 La cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en els supòsits establerts a l'article 40.3.a) d'aquest Reglament s'ha de fer lliure de càrregues i gravàmens, i s'efectua:

a) Mitjançant l'oferiment de la cessió realitzat bé en escriptura pública atorgada per les persones propietàries, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal. La cessió s'entén acceptada per silenci administratiu positiu pel transcurs del termini d'un mes des de la presentació de l'escriptura pública o des de la compareixença, si abans no s'ha acordat expressament l'acceptació.

b) Mitjançant escriptura pública o acta administrativa atorgada per les persones propietàries i l'ajuntament.

124.2 Tanmateix, les persones propietàries poden sol·licitar la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, als efectes de formular el conseqüent projecte de reparcel·lació, quan sigui necessari per a la regularització de finques o quan en un mateix tram de carrer les diferències relatives d'aprofitament derivades de l'afectació viària resultin superiors al 15%.

## Article 125

Tramitació dels instruments de gestió urbanística

125.1 La tramitació dels instruments de gestió previstos a l'article 113.1 de la Llei d'urbanisme pot tenir caràcter simultani, tot i que en expedients separats.

125.2 Quan es presentin a tràmit simultàniament els estatuts, les bases d'actuació, si escau, i la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora, es tramiten en un sol expedient i l'aprovació definitiva dels estatuts i les bases així com l'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora es pot produir, si escau, en un sol acte.

125.3 Quan els anteriors instruments es presentin a tràmit simultàniament amb el projecte de reparcel·lació, les bases d'actuació se subsumeixen en la documentació del projecte, i no requereixen d'una aprovació específica. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació no es pot produir en cap cas amb anterioritat a l'aprovació de la constitució de l'entitat en els termes establerts en el punt anterior.

125.4 Quan es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, s'aplica la tramitació simplificada



prevista a l'article 113.3 de la Llei d'urbanisme.

125.5 Tant en el cas de sectors de planejament derivat, com en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació o de taxació conjunta.

125.6 La tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització. En els casos que, de conformitat amb el que estableix l'article 87.8 de la Llei d'urbanisme, la tramitació i l'aprovació definitiva del pla restin sense cap efecte, aquesta conseqüència s'estén a la tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió, que queden també sense cap efecte.

## Article 126

### Publicació dels actes presumptes

Per a la publicació dels actes produïts per silenci administratiu de contingut positiu que es produeixin en la tramitació dels instruments de gestió urbanística és d'aplicació allò establert en l'article 111.3 d'aquest Reglament per a la publicació dels actes presumptes en matèria de planejament.

## Article 127

### Càrregues d'urbanització

127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

127.4 En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les

persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

## Article 128

### Dret de reallotjament

128.1 En l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació, tenen dret de reallotjament les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'actuació que acreditin el compliment dels següents requeriments:

a) Que l'habitatge constitueix la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, l'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat o de la modificació puntual.

b) En el cas que les persones ocupants siguin propietàries de l'habitatge, que en el projecte de reparcel·lació aquestes persones no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

128.2 Per fer efectiu el dret de reallotjament cal oferir un habitatge per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació, d'acord amb les següents condicions:

a) Han de tenir la superfície adequada a les necessitats de la unitat familiar, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.

b) Quan la persona ocupant legal ho és en virtut d'un dret real, s'ha d'oferir l'accés al nou habitatge en virtut del mateix títol. Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret personal, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret i amb idèntica durada que la corresponent al títol originari; tanmateix, res no impedeix que per acord entre les parts s'estableixin altres condicions o títols per a fer efectiu el dret regulat en aquest article.

c) L'accés al nou habitatge s'ha d'oferir en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, vigents per als de protecció pública si les persones ocupants legals reuneixen les condicions subjectives necessàries per accedir a un habitatge de protecció pública d'acord amb la normativa aplicable. No s'han d'aplicar obligatòriament aquestes condicions de preu si les persones ocupants que exerceixen el dret de reallotjament no reuneixen les indicades condicions subjectives.

128.3 El dret de reallotjament es fa efectiu en el mateix àmbit d'actuació, llevat d'aquells supòsits en què no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o els usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

128.4 El dret de reallotjament inclou, si s'escau, el dret a l'allotjament transitori, o el seu equivalent econòmic, en condicions anàlogues a les de l'habitatge originari, mentre no es fa efectiu el reallotjament.

128.5 El reconeixement del dret de reallotjament és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció de drets afectats. Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, previ acord amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge en el que es fa efectiu el dret de reallotjament.

128.6 En el sistema de reparcel·lació, les persones ocupants legals d'habitatges que ostenten el dret de reallotjament sol·liciten el seu reconeixement amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, que ha de contenir les condicions i característiques del dret, així com una relació de les persones ocupants legals dels habitatges afectats. A aquests efectes, es concedeix audiència a les referides persones, indicant expressament, en la corresponent notificació, que és en aquest tràmit d'audiència en el que procedeix sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret a reallotjament per a aquelles persones que acreditin els requisits legals establerts i així ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte.

128.7 El dret de reallotjament, en els termes establerts en els apartats 1 a 5 d'aquest article, correspon també a les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa. En aquests casos, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament recau en l'administració actuant o en la persona beneficiària de l'expropiació, i cal donar audiència a les persones afectades a fi que puguin exercir-lo.

En les actuacions expropiatòries, les persones ocupants legals d'habitatge han de tenir aquesta condició en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectui mitjançant una modificació puntual del planejament general, l'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat o de la modificació puntual.

## Article 129

### Substitució de sistemes i modalitats

129.1 L'administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades, la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat dins del sistema d'actuació prèviament establerts, fins i tot quan l'hagi establert un pla urbanístic, a través del procediment previst a l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

129.2 En el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'administració actuant pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica o concertada per la de cooperació, així com la substitució del sistema de reparcel·lació pel d'expropiació. S'entén per incompliment d'obligacions, a aquests efectes, la inactivitat de les persones interessades en qualsevol de les fases de l'execució del planejament dins els terminis previstos per aquest.

129.3 La modalitat de cooperació pot ser substituïda per la de compensació bàsica quan així ho sol·licitin les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística, prèviament constituïdes, a aquests efectes, en entitat urbanística col·laboradora provisional, excepte en el cas de propietari o propietària únics. La modalitat de cooperació també pot ser substituïda per la modalitat de compensació per concertació quan s'exerceix la iniciativa prevista a l'article 129.2 de la Llei d'urbanisme. En els casos indicats, l'administració actuant ha d'acordar la substitució quan hagi incomplert els terminis previstos per a qualsevol de les fases d'execució del planejament.

129.4 La concessió de la gestió urbanística integrada en la modalitat de cooperació, així com la iniciativa de compensació per concertació en la modalitat de compensació bàsica no requereixen la tramitació prevista a l'apartat 1 d'aquest article.

## Capítol II

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

#### Secció primera

##### Disposicions generals

##### Subsecció primera

##### Objecte de la reparcel·lació

## Article 130

##### Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

## Article 131

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

131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

131.2 Un cop iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui la seva formulació, ha de sol·licitar del Registre de la propietat la corresponent informació sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística. El registrador, amb motiu d'aquesta sol·licitud, ha d'estendre al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació. Un cop inscrita la indicada nota marginal, les successives persones interessades que facin constar el seu dret en el Registre no han de ser citades preceptivament en l'expedient, excepte quan s'hi personin expressament.

### Subsecció segona

#### Finques aportades i participació de les persones propietàries

## Article 132

### Obligacions d'informació i supòsits de discrepància

132.1 Les persones propietàries i titulars de drets sobre les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques.

132.2 En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

132.3 També és d'aplicació la legislació sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística pel que fa als supòsits de immatriculació de finques, reanudació del tracte successiu, discrepàncies quant a la seva titularitat, persona titular en parador desconegut o titularitat desconeguda.

132.4 En el cas de titularitat desconeguda, l'administració actuant té la condició de titular fiduciària de la finca i, a aquests efectes, pot dur a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i, en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. Quan, d'acord amb el projecte de reparcel·lació, correspon a aquestes finques la percepció d'indemnitzacions econòmiques,

l'import d'aquestes es diposita a la Caixa General de Dipòsits de l'administració actuant. Un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant ha de posar el fet en coneixement de l'administració competent per tal que procedeixi a l'adjudicació que correspongui d'acord amb les normes aplicables als béns vagants. Un cop adoptada la indicada resolució, l'administració actuant adjudica la finca, o bé la indemnització substitutòria a qui correspongui, prèvia percepció de les despeses que s'haguessin originat com a conseqüència de l'execució de la urbanització i dels seus interessos legals.

## Article 133

### Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

133.1 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.

133.2 En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:

a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dóna lloc a una major adjudicació d'aprofitament.

b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.

133.3 En els supòsits de polígons discontinus, la ponderació de valors derivada de la localització relativa dels terrenys s'ha d'efectuar tenint en compte llur accessibilitat i adequació per als usos previstos pel planejament, així com llur proximitat a les àrees urbanitzades del municipi. A les finques aportades se'ls assigna un valor en unitats convencionals resultants dels coeficients de ponderació, el qual determina la participació de llurs titulars en la distribució de beneficis i càrregues.

133.4 En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el què estableix l'article 35 d'aquest Reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració, Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'han d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació del sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

## Article 134

### Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació

134.1 L'àmbit de la reparcel·lació és el del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb el que preveu l'article 112 de la Llei d'urbanisme, i les finques que el comprenen no en poden ser excloses, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.

134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres

d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

b) Han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'article 135 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

## Article 135

### Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

135.1 Les superfícies de domini públic, així qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que calgui executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació prevista comporta que es fa compatible el manteniment de l'afectació al domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

135.2 Les superfícies que formen part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. Això no obstant, quan, d'acord amb la legislació aplicable, el planejament urbanístic prevegi usos urbanístics en el domini públic portuari, aquest planejament estableix les càrregues en les que li correspon participar

135.3 Els altres béns de domini públic, que ja ho siguin en el moment de la tramitació del projecte de reparcel·lació, participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits que preveuen els apartats 4 i 5 de l'article 120 de la Llei d'urbanisme.

## Article 136

### Participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació

136.1 En la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorreguts vint dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució, en els termes establerts a l'apartat següent.

136.2 En les modalitats de compensació bàsica i compensació per concertació, les persones propietàries de finques afectades poden comprometre la seva participació en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació o del projecte de bases i, en la modalitat de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació. En tots els casos, les persones propietàries han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen els articles 171.3, 178.4 i 183.6 d'aquest Reglament.

136.3 En els supòsits dels apartats 1 i 2 d'aquest article, les persones propietàries han de ser informades, en ocasió del tràmit d'audiència que correspongui segons la modalitat, de les alternatives previstes per la Llei d'urbanisme per al cas de manca de participació en l'execució, a les que es refereix l'apartat següent.

136.4 Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, compensació per concertació i de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses

d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari o propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del què estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

136.5 Quan les persones propietàries s'incorporen a la junta, en la modalitat de compensació bàsica, o bé garanteixen la seva participació, en les modalitats de compensació bàsica, compensació per concertació o cooperació amb concessió de la gestió urbanística integrada, llurs finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes d'urbanització d'acord amb la seva participació en el polígon d'actuació urbanística.

136.6 Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit la seva participació segons la modalitat, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació o de les persones interessades que han assumit la gestió urbanística, segons correspongui, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

136.7 En la modalitat de cooperació sense concessió de la gestió urbanística integrada, la manca de pagament de les quotes d'urbanització dóna lloc a l'aplicació del què estableix l'apartat 6 d'aquest article.

## Article 137

### Expropiació de finques en la reparcel·lació

137.1 Quan, en els casos previstos en els apartats 4, 6 i 7 de l'article anterior, s'apliqui l'expropiació de les finques aportades o resultants, segons correspongui, aquesta es pot dur a terme, a sol·licitud de la persona beneficiària, si s'escau, bé com actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta. En el cas que s'opti pel procediment de taxació conjunta, se seguiran les regles següents:

a) L'aprovació definitiva de l'expedient implica la declaració d'urgència de l'expropiació, i legitima l'òrgan actuant per aixecar l'acta d'ocupació a favor de la persona beneficiària i sol·licitar la pràctica de l'anotació preventiva corresponent, amb el previ pagament o dipòsit de l'import de la taxació aprovada d'acord amb els criteris de valoració establerts a la legislació aplicable.

b) Feta l'anotació preventiva a què es refereix l'apartat a), el projecte de reparcel·lació, si s'escau, es tramita i conclou de manera ordinària. En aquest cas, un cop aprovat definitivament aquest projecte, la finca o finques resultants que corresponguin per subrogació real a l'ocupada s'adjudiquen a la persona beneficiària de l'expropiació. L'anotació preventiva es cancel·la amb la inscripció del projecte de reparcel·lació.

137.2 En l'expropiació de les finques aportades, l'ajuntament, amb audiència prèvia de la persona beneficiària de l'expropiació, pot deixar sense efectes l'expedient d'expropiació iniciat quan la persona propietària aboni la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, i garanteixi el pagament de la resta de despeses d'urbanització que li corresponguin en la forma establerta a l'article 136.2 d'aquest Reglament, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari. En els supòsits d'expropiació per manca d'adhesió a la junta de compensació, la propietat ha de sol·licitar, a més, la seva incorporació a la junta si la indicada expropiació queda sense efectes.

## Subsecció tercera

### Adjudicació de finques resultants

## Article 138

### Consideració de persones adjudicatàries i innecessarietat de nova adjudicació

138.1 Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.

138.2 Sens perjudici del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica l'article 133.2.b) d'aquest Reglament.

b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en situació de fora d'ordenació i que concorrin conjuntament les circumstàncies següents:

1r. Que no en calgui l'enderrocament per a l'execució de les obres d'urbanització.

2n. Que es puguin destinar a usos compatibles amb l'ordenació urbanística.

3r. Que no siguin objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística que pugui donar lloc a l'enderrocament de l'edificació.

4t. Que el dret de les persones propietàries en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15%, al que correspongui a la parcel·la mínima edificable, ni que l'aprofitament que correspongui d'acord amb el planejament a la superfície de la finca que s'adjudica no excedeixi en més del 15% del dret de la persona propietària. A aquests efectes, és d'aplicació el què estableix l'article 133.2.b) d'aquest Reglament.

138.3 El projecte de reparcel·lació també pot confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen quan la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria a la persona propietària, en proporció amb el seu dret, sigui inferior al 15% d'aquest.

138.4 Les persones propietàries, en totes les situacions dels apartats 2 i 3 d'aquest article, tenen la consideració d'adjudicatàries a tots els efectes de la reparcel·lació, i també, en tots els casos, la confirmació de la titularitat de les finques d'origen es fa sens perjudici de la regularització de termenals, quan sigui necessària, i de les compensacions econòmiques que pertoquin.

## Article 139

### Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

139.1 No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

139.2 La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se, pot adjudicar-se com a finca independent edificable, encara que no tinguin les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15% d'aquesta última i es compleixin la resta de determinacions del planejament.

139.3 Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2.a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

139.4 Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

139.5 Quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànim de la comunitat de reparcel·lació.



## Article 140

### Valoració de les finques resultants

140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

## Article 141

### Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

141.1 Correspon al projecte de reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si s'escau. Quan el projecte de reparcel·lació conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització establertes a l'article 114 de la Llei d'urbanisme. Aquesta participació s'ha de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

141.2 L'adjudicació de les finques s'efectua, segons correspongui en funció de la modalitat, a favor de l'administració actuant, de la junta de compensació o de la persona titular de la gestió urbanística integrada. El projecte de reparcel·lació pot adjudicar també les finques a l'empresa urbanitzadora incorporada a la junta de compensació.

141.3 Quan la cessió de finques de resultat en pagament d'obres d'urbanització es produeix un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, la corresponent adjudicació es du a terme mitjançant una operació jurídica complementària de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 168.1.f) d'aquest Reglament.

141.4 La cessió de finques prevista en aquest article dóna lloc a la liquidació total o parcial, segons correspongui, de les despeses d'urbanització imputables a la resta de finques resultants adjudicades al propietari o propietària originaris, les quals no queden afectes als saldos de la liquidació provisional i definitiva en tot allò que hagi estat abonat mitjançant la cessió de finques.

## Article 142

### Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

142.1 Correspon al projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant.

142.2 Quan són d'aplicació les previsions dels articles 43.3 o 45.3 de la Llei d'urbanisme, la cessió de terrenys fora del sector es produeix també amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, que incorpora els referits terrenys amb l'únic efecte d'adjudicar-los a favor de l'administració actuant.

142.3 Quan en aplicació dels indicats preceptes procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques.

## Article 143

### Determinacions del projecte de reparcel·lació per a l'adjudicació d'edificacions en règim de propietat horitzontal

143.1 La reparcel·lació, en sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, pot donar lloc a la divisió d'edificacions existents en règim de propietat horitzontal, i a l'adjudicació de les diferents finques constituïdes d'acord amb aquest règim, les quals tenen la consideració de finques de resultat. També es poden adjudicar com a finques de resultat aquelles constituïdes en règim de propietat horitzontal amb anterioritat a la formulació del projecte de reparcel·lació.

Aquestes finques de resultat poden consistir, si escau, en edificacions pendents d'execució d'obres de rehabilitació, i s'ha de fer constar, aleshores, l'obligació d'executar-les.

143.2 Si no s'ha atorgat prèviament o simultàniament l'escriptura pública constitutiva de la propietat horitzontal, el projecte de reparcel·lació té la naturalesa de títol constitutiu i ha de contenir les determinacions necessàries per a la seva inscripció en el registre de la propietat.

#### Subsecció quarta

#### Contingut del projecte de reparcel·lació

#### Article 144

#### Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
  - 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.
  - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.
  - 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.
- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària
- h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

144.2 Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

#### Article 145

## Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

### Article 146

#### Circumstàncies de les finques aportades

En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

- a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
- b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del què estableix l'article 132.4 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.
- d) En el supòsit que alguna de las finques s'inclouï només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.
- e) En cas que pels serveis tècnics de l'òrgan actuant s'aprecia l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui acredita la seva titularitat d'acord amb el què estableix la legislació aplicable.
- f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament.

### Article 147

#### Definició i adjudicació de finques resultants

Pel que fa a la definició i adjudicació de les finques resultants el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

- a) La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques per tal que consti en el Registre de la propietat.

Quan es tractés de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.

- b) El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzin en compliment dels

deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.

c) La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.

d) En cas que s'aportin al projecte finques en règim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar, bé si s'escau, mitjançant la formulació del projecte, bé mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascun dels partícips tingui lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la mínima i amb la seva participació en la comunitat reparcel·latòria i consenteixin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada.

e) La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si s'escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 143 d'aquest Reglament.

f) Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituït règim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar per ser incompatible amb les determinacions del pla que és objecte d'execució, l'adjudicació de la finca resultant, quan no és d'aplicació el què estableix l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, s'efectua en règim de comunitat de béns, fixant-se les participacions d'acord amb les quotes que corresponien a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida. Aquesta adjudicació s'entén sens perjudici de les indemnitzacions que puguin correspondre a alguna de les persones propietàries per raó del cessament en l'ús o explotació dels pisos o locals o de les que puguin correspondre a totes elles pel valor de l'edificació a enderrocar, així com en aplicació del què estableix l'article 133.2 d'aquest Reglament.

g) En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries, quan així ho determini el pla que s'executa.

## Article 148

### Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànime de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

## Article 149

### Compte de liquidació provisional

149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

149.2 Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

## Article 150

### Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació

150.1 El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la següent documentació gràfica:

- a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
- b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
- c) Plànol de finques aportades.
- d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

150.2 Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior han de redactar-se sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

## Subsecció cinquena

### Eficàcia del projecte de reparcel·lació

## Article 151

### Eficàcia del projecte de reparcel·lació

L'eficàcia del projecte de reparcel·lació, i el seu accés al Registre de la propietat, requereixen:

- a) La notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades. En els casos de persones titulars de càrregues compatibles, a falta de l'acord unànimе al qual es refereix l'article 148.1.c) d'aquest Reglament, la notificació ha d'expressar la finca o finques resultants sobre la que recauen aquests drets a títol de subrogació real.
- b) L'acreditació que s'ha procedit al pagament o al dipòsit de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries a les quals, atesa l'escassa quantia de llurs drets, el projecte no els adjudica finques resultants. Cal acreditar també el pagament o dipòsit de les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents sobre les finques aportades.

## Article 152

### Contingut de la certificació del projecte de reparcel·lació

La certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que ha d'expedir l'òrgan competent als efectes de la inscripció del projecte en el Registre de la propietat ha de fer constar, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia que assenyalava l'article anterior, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

### Subsecció sisena

#### Efectes del projecte de reparcel·lació

## Article 153

### Efectes jurídico-reals

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 121 de la Llei d'urbanisme.

## Article 154

### Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització

154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

- a) El saldo de la liquidació definitiva.
- b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.
- c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

## Article 155

### Vigència de l'afecció

D'acord amb la legislació aplicable, l'afecció registral caduca, en qualsevol cas, als set anys de la seva inscripció. No obstant, si durant la seva vigència s'hagués elevat a definitiu el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació, aquesta caducitat es produeix als dos anys a comptar des de la data de la constatació en el Registre de la propietat del saldo definitiu.

## Article 156

### Sol·licitud de cancel·lació de l'afecció

Es pot sol·licitar la cancel·lació de l'afecció, d'acord amb la legislació aplicable, abans de la seva data de caducitat, a instància de qualsevol de les persones titulars del domini o altres drets reals, acompanyant a la sol·licitud certificació de l'administració actuant, de la junta de compensació, o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons correspongui en funció de la modalitat, expressiva d'haver estat satisfet el compte de la liquidació definitiva referent a la finca de què es tracti. En les modalitats de compensació bàsica, compensació per concertació,

i cooperació amb concessió de la gestió urbanística integrada, cal acompanyar també certificació de l'administració actuant expressiva d'haver estat rebuda l'obra d'urbanització en els termes previstos en aquest Reglament.

## Article 157

### Innecessarietat de l'afecció

No cal la pràctica de l'afecció quan del projecte de reparcel·lació resulta que l'obra d'urbanització ha estat realitzada i pagada, així com degudament complertes la resta de càrregues d'urbanització.

## Article 158

### Incompliment de l'obligació d'urbanitzar

En cas d'incompliment de l'obligació de pagament resultant de la liquidació de les despeses d'urbanització, si l'administració actuant, la junta de compensació o la persona titular de la gestió urbanística integrada optés pel seu cobrament per la via de constrenyiment, l'administració ha de dirigir el procediment contra les persones titulars del domini i s'ha de notificar a les altres persones titulars d'altres drets inscrits o anotats subjectes a l'afecció. En cas de pagament per qualsevol d'aquests titulars de drets diferents del domini, qui satisfaci l'import de la liquidació pot repercutir-la contra la persona propietària.

## Article 159

### Concentració de responsabilitat

159.1 L'administració actuant pot aprovar la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que es compleixin els requisits següents:

- a) Que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte de reparcel·lació.
- b) Que, no donant-se l'anterior circumstància, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per a suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada i que consentixin en la concentració totes les persones que siguin titulars, tant del domini com d'altres drets o càrregues.

159.2 La inscripció de la nova responsabilitat sobre les finques en què aquesta es centri se sol·licita mitjançant la certificació de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant.

## Article 160

### Hipoteques en garantia d'obres

En el projecte de reparcel·lació es pot establir que l'afecció no produeixi efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat.

## Article 161

### Substitució de garanties

Quan el projecte de reparcel·lació tingui per objecte l'execució d'un polígon d'actuació urbanística comprès en l'àmbit territorial d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa particular, l'aprovació definitiva del projecte en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte implica la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos en l'article 101.3 de la Llei d'urbanisme.

## Article 162

### Compte de liquidació definitiva

162.1 La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant.

162.2 La liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions.

162.3 En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

162.4 L'aprovació de la liquidació definitiva dóna lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però, sigui necessari el seu sotmetiment a informació pública.

## Article 163

### Rectificacions derivades de resolucions administratives o judicials

Les rectificacions que calgui introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació i s'inclouen en el compte de liquidació definitiva. Si aquestes rectificacions es produïssin amb posterioritat a la liquidació definitiva, s'ha de modificar aquesta liquidació seguint el mateix tràmit que per a la seva aprovació.

### Subsecció setena

### Altres supòsits de reparcel·lació

## Article 164

### Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.



164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

## Article 165

### Reparcel·lació econòmica

165.1 La reparcel·lació és simplement econòmica quan, per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no és possible la redistribució material dels terrenys, o bé quan totes les persones propietàries afectades ho decideixen així per unanimitat.

Si es constata una impossibilitat parcial, procedeix l'aplicació del què estableix l'article 138 d'aquest Reglament i la redistribució de la resta de terrenys.

165.2 La reparcel·lació econòmica també s'aplica en el cas de polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització.

165.3 En la reparcel·lació econòmica els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2.b) d'aquest Reglament. Quan els drets de participació derivats de l'aplicació d'aquest article impedeixin la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració que estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic i és a càrrec de la comunitat reparcel·ladora la indemnització econòmica corresponent.

165.4 La documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. En qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre els afectats i les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme.

165.5 El projecte de reparcel·lació econòmica estableix la quantificació de l'equivalent econòmic del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic quan és d'aplicació aquest deure de cessió.

165.6 El projecte de reparcel·lació econòmica es tramita d'acord amb l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària.

165.7.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.

## Article 166

### Regularització de finques

166.1 La reparcel·lació es pot aplicar, malgrat que no calgui la redistribució material dels terrenys als efectes del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, quan sigui necessari regularitzar la configuració de les finques, a fi d'ajustar-la a les exigències del planejament.

166.2 S'entén per regularització de finques la definició de les noves parts de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15% ni les edificacions existents, sens perjudici de les compensacions substitutòries en metàl·lic. La regularització es pot dur a terme per illes completes o bé per parts d'illes i es pot acordar en qualsevol moment, d'ofici o bé a instància d'una part interessada.

166.3 Els projectes de regularització de finques es componen dels documents següents:

a) Memòria justificativa.

b) Relació de finques aportades, persones propietàries i altres persones interessades.

c) Descripció de finques resultants.

d) Plànol parcel·lari d'informació a escala adequada.

e) Plànol de finques regularitzades, a la mateixa escala del plànol precedent.

f) Compte d'indemnitzacions econòmiques substitutòries, si escau.

166.4 El projecte es tramita d'acord amb l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària.

166.5 La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció del projecte al Registre de la propietat, una vegada l'acord hagi adquirit fermesa en via administrativa.

## Article 167

Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

## Article 168

Operacions jurídiques complementàries i modificacions dels projectes de reparcel·lació

168.1 Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:

a) Quan la rectificació tingui per objecte la formalització de l'acord unànime respecte al trasllat de les càrregues preexistents compatibles, la tramitació es limita a la compareixença de les persones interessades i a reflectir l'acord adoptat en l'acte d'aprovació.

b) Quan la rectificació tingui per objecte les circumstàncies descriptives de les finques aportades o resultants, sempre que no afectin la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·ladora o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, la tramitació de l'expedient es limita a l'aprovació de l'òrgan actuant, prèvia compareixença de les persones titulars interessades o, altrament, prèvia notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, amb fixació d'un termini de vint dies per a presentar les al·legacions que estimin oportunes.

c) Quan la rectificació consisteixi en la realització d'alguna notificació omissa en el projecte, s'aplica el que disposa el paràgraf anterior, i la certificació de l'aprovació de l'operació jurídica complementària es limita a especificar que la notificació ha estat realitzada i, si s'escau, a donar compte del contingut de l'acord o resolució adoptat sobre les al·legacions formulades.

d) Quan la rectificació tingui per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que calgui sotmetre l'acord a nova informació pública.

e) Quan, en el cas previst en l'article 148.1.e) d'aquest Reglament, l'expedient tingui per objecte la determinació de la quota a què es refereix l'apartat d) del mateix article, n'hi ha prou amb la compareixença o notificació dels titulars

actius i passius de les càrregues i drets no dominicals que haguessin estat objecte de trasllat.

f) Quan la rectificació porta causa de l'adjudicació de finques en pagament de les obres d'urbanització, és suficient un tràmit d'audiència a les persones titulars afectades per la rectificació, tant les que cedeixen les finques com les que en resulten adjudicatàries.

g) En tot cas, la certificació corresponent s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementària és ferm en via administrativa.

168.2 Quan els canvis excedeixen dels aspectes als quals es refereix el paràgraf anterior, s'ha de formular una modificació del projecte de reparcel·lació, que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària.

Subsecció vuitena

Lliurament de les obres d'urbanització

Article 169

Lliurament i recepció de les obres d'urbanització

169.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

169.2 L'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

169.3 La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament, l'administració actuant altra que l'ajuntament, si s'escau, i la persona responsable de l'execució de la urbanització.

169.4 El procediment de recepció de les obres d'urbanització, en el cas d'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació o en aquells altres casos en què l'execució de la urbanització no correspon a l'ajuntament, se subjecta a les regles següents:

a) Conclou l'obra es notifica aquest fet a l'ajuntament, amb sol·licitud que s'incoï el seu expedient de recepció.

b) A la sol·licitud s'ha d'adjuntar, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix.

A aquests efectes, també s'ha d'adjuntar la documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'ajuntament.

c) L'ajuntament ha de comprovar en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització i, si escau, s'actua d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

d) En cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat.

e) Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entén estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.

## Secció segona

### Modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

#### Subsecció primera

##### Modalitat de compensació bàsica

#### Article 170

##### Disposicions generals

170.1 La modalitat de compensació bàsica té per objecte l'execució del planejament en l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística per part de les persones propietàries del sòl inclòs en el mateix. A aquests efectes, les persones propietàries de les finques incloses en el polígon s'han de constituir en junta de compensació, sens perjudici d'aquells supòsits en que tal constitució no sigui necessària d'acord amb el què estableix l'article 124.2 de la Llei d'urbanisme. En els casos de propietat única, l'adjudicació a l'administració actuant del sòl amb aprofitament de cessió no dóna lloc a la necessitat de constituir la junta de compensació

170.2 Per a la incorporació de la resta de les persones propietàries a la junta de compensació s'aplica allò previst a l'article 171 d'aquest Reglament. La manca d'incorporació a la junta de compensació pot donar lloc, segons el que es prevegi a les bases d'actuació, a:

- a) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.
- b) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el què estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament.
- c) L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la junta de compensació.

#### Article 171

##### Constitució de la junta de compensació. Incorporació de nous membres i exclusió

171.1 Per a la constitució de la junta de compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. A aquests efectes, les persones propietàries poden constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional o bé formular directament les bases i estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, d'acord amb el procediment establert a l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme.

171.2 La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la junta de compensació.

171.3 Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 d'aquest Reglament, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.

171.4 A més de la resta de persones propietàries, les bases d'actuació de la junta poden preveure també la incorporació d'empreses urbanitzadores. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànime dels membres de la junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

171.5 Quan les persones propietàries incorporades a la junta no siguin adjudicatàries de finques resultants, d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte dóna lloc a l'exclusió de les persones propietàries corresponents, que deixen de ser membres de la junta a partir de la percepció o dipòsit de la indemnització per l'equivalent econòmic. Aquesta exclusió es produeix també en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

171.6 Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les participacions dels membres de la junta s'han d'adequar al valor atribuït a les finques resultants, quan es produeixi variació en la participació relativa derivada de les finques aportades.

## Article 172

### Execució de les obres d'urbanització

172.1 Les bases d'actuació han d'establir els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels membres de la junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres.

172.2 En els contractes que se celebrin per a la realització de les obres d'urbanització s'han de garantir, en tot cas, les facultats de vigilància de l'administració actuant.

172.3 Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, la junta de compensació està facultada per ocupar i posar a disposició de les empreses urbanitzadores els terrenys necessaris per executar les obres d'urbanització.

172.4 La cessió de les obres d'urbanització a favor de l'administració actuant es duu a terme d'acord amb el que estableix l'article 169 d'aquest Reglament.

## Article 173

### Finques pertanyents a la junta de compensació i facultats dispositives

173.1 Les facultats dispositives previstes a l'article 126.2 de la Llei d'urbanisme són d'aplicació quan així s'hagi previst als estatuts de la junta de compensació. A aquests efectes, la junta actua com a fiduciària de la comunitat de reparcel·lació únicament en relació amb les finques que s'hagin reservat en el projecte de reparcel·lació a fi de vendre-les a tercers per finançar les despeses d'urbanització.

173.2 Quan la junta de compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament. En aquestes adjudicacions s'ha de garantir l'equitat entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, llevat d'acord exprés en sentit contrari adoptat per les persones interessades. Això no obstant, per acord de l'assemblea general de la junta, les indicades finques es poden alienar a tercers, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

## Subsecció segona

### Modalitat de compensació per concertació

## Article 174

### Exercici de la iniciativa per a l'execució del planejament mitjançant la compensació per concertació

174.1 La iniciativa per a l'execució del planejament mitjançant la compensació per concertació requereix la presentació d'un projecte de bases davant l'administració actuant, subscrit per com a mínim la propietat del 25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística o, en el cas previst en l'apartat 3 d'aquest article, del sector de planejament derivat.

174.2 L'exercici de la iniciativa prevista en l'article 129 de la Llei d'urbanisme es pot produir en qualsevol moment en els polígons d'actuació a executar per la modalitat de compensació bàsica, llevat que amb anterioritat s'hagi procedit a la presentació, davant l'administració actuant, dels estatuts i bases necessaris per a la constitució de la junta de compensació, per part de més del 50% de la propietat de l'àmbit. També es pot exercir la iniciativa si, presentats els indicats documents, no s'arribés a constituir la junta de compensació, o quan, un cop constituïda, aquesta incomplís les seves obligacions dins dels terminis establerts pel planejament.

174.3 L'exercici de la iniciativa es pot referir també a sectors de planejament derivat per als que no s'hagi establert el sistema i modalitat d'actuació, o quan es prevegi la seva execució per la modalitat de compensació bàsica. En aquests casos, la concertació comporta l'obligació de redactar el pla derivat i el projecte d'urbanització corresponents.

## Article 175

### Contingut del projecte de bases per a la concertació

El projecte de bases per a la concertació que les persones propietàries que exerceixen aquesta iniciativa han de formular, ha de contenir almenys les següents previsions:

a) Identificació dels subjectes que exerceixen la iniciativa, amb acreditació de les seves propietats i de la seva capacitat i solvència tècnica i econòmica per dur a terme l'execució del planejament.

b) Instruments urbanístics a formular per part de les persones que exerceixen la iniciativa, que han de ser tots aquells necessaris per a l'efectiva execució urbanística de l'àmbit i, en tot cas, el projecte de reparcel·lació així com el projecte d'urbanització i el planejament derivat quan s'escaigui. Quan calgui formular un pla derivat, el projecte ha d'incloure un avanç dels criteris per a la seva redacció.

c) Criteris del projecte de reparcel·lació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys per al cas de les persones propietàries de l'àmbit que no garanteixin la seva participació en l'execució del planejament.

d) Estimació dels costos d'urbanització i de la seva repercussió en el valor dels terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'article 141.1 d'aquest Reglament, als efectes que les persones propietàries que no exerceixen la iniciativa puguin garantir la seva participació en l'execució, en els termes establerts als articles 136.2 i 178.4 d'aquest Reglament. Dins d'aquesta estimació s'inclouen totes les càrregues d'urbanització que la comunitat de reparcel·lació ha d'assumir d'acord amb el que estableix l'article 114 de la Llei d'urbanisme, l'article 127 d'aquest Reglament i el mateix projecte de bases.

e) Terminis per dur a terme l'execució del planejament, especificant les diverses fases des de la formulació dels instruments urbanístics fins a l'execució de l'obra urbanitzadora i, si s'escau, la construcció de les edificacions previstes.

f) Criteris per a la selecció dels contractistes i, si s'escau, per a la incorporació d'empreses urbanitzadores, que garanteixin l'adjudicació o incorporació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

g) Factors que es tindran en compte per a la fixació dels preus de venda o lloguer dels solars resultants o de les edificacions a construir, i compromisos que s'assumeixen en aquest sentit per part dels subjectes propietaris que exerceixen la iniciativa. A aquests efectes, i per als àmbits d'ús residencial, les bases poden contemplar, a càrrec de les persones propietàries que exerceixin la iniciativa, l'increment del sostre destinat a habitatge protegit i assequible respecte al què estableixi el planejament general o derivat d'acord amb la Llei d'urbanisme.

h) Obligacions de conservació de l'àmbit que correran a càrrec de la propietat de les finques resultants i termini durant el qual s'assumiran aquestes obligacions.

i) Garanties que les persones que exerceixen la iniciativa s'ofereixen a prestar, especificant els supòsits d'incompliment que comportin la pèrdua d'aquestes garanties i, en el seu cas, la resolució del contracte. Aquestes garanties no poden ser en cap cas inferiors a les que, si s'escau, s'exigeixen a la resta de persones propietàries per garantir la seva participació en l'execució del planejament.

j) Retribució dels subjectes que, si s'escau, esdevinguin titulars de la gestió urbanística integrada i que vagi a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

## Article 176

### Tramitació del projecte de bases i supòsits de denegació i suspensió

176.1 La tramitació del projecte de bases s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix l'article 113.2, lletres a, b i c, de la Llei d'urbanisme.

176.2 La denegació de la iniciativa es pot acordar per raons de legalitat, per no donar adequat compliment al principi de distribució de beneficis i càrregues, així com quan altres persones propietàries de l'àmbit, que representin almenys el 50% de la seva superfície, promoguin l'execució pel sistema de compensació bàsica. A aquests efectes, si es produeix la corresponent manifestació de voluntat durant el tràmit d'audiència del projecte de bases per part de persones propietàries que acreditin el referit percentatge, se suspèn la tramitació del procediment durant un termini de 2 mesos i, durant aquest termini, les persones que han manifestat aquesta voluntat han de formular els estatuts i bases d'actuació corresponents per a la constitució de la junta de compensació. Si dins del termini indicat no es presenten a tràmit els referits documents se segueix la tramitació de l'expedient, i no es pot denegar la iniciativa per aquest motiu.

176.3 Els acords de suspensió poden estar motivats tant per qüestions de legalitat com d'oportunitat, havent d'assenyalar l'administració actuant les determinacions que cal incorporar a les bases per obtenir la seva aprovació.

## Article 177

### Competència de projectes

177.1 Quan altres persones propietàries, que representin més del 25% de la superfície total de l'àmbit, manifestin, durant el tràmit d'audiència del projecte de bases, la seva voluntat de presentar altres iniciatives en competència, se suspèn la tramitació del procediment durant un termini de 2 mesos i, durant aquest termini, les persones que hagin manifestat aquesta voluntat han de formular el projecte de bases corresponent. Els subjectes que haguessin formulat la iniciativa originària disposen del mateix termini per introduir millores i modificacions al projecte inicial.

177.2 Un cop presentats els diferents projectes, l'administració actuant ha d'acordar l'aprovació d'aquell que doni millor compliment als criteris següents:

- a) Percentatge de propietat de terrenys dins l'àmbit.
- b) La més equitativa distribució de beneficis i càrregues.
- c) La menor retribució dels subjectes titulars de la gestió urbanística integrada.
- d) La major qualitat de la urbanització i, si s'escau, de l'edificació, en especial pel que fa a la seva sostenibilitat ambiental.
- e) La quantitat de sostre destinat a habitatge protegit i assequible, així com altres mesures previstes per abaratir el preu del sòl i de les edificacions
- f) Terminis per a l'execució de la urbanització i, si s'escau, de l'edificació, i garanties que s'ofereixen.
- g) Altres compromisos quant a execució d'infraestructures i equipaments comunitaris.

## Article 178

### Participació de la resta de propietats en la compensació per concertació

178.1 La resta de finques de l'àmbit són objecte de reparcel·lació i les persones propietàries de les indicades finques poden comprometre la seva participació en l'execució del pla prestant les garanties previstes en l'article 136.2 d'aquest Reglament o bé indicant la seva preferència per la cessió de finques resultants en pagament de les indicades

despeses.

178.2 Quan no es produeix aquest compromís, és d'aplicació el que estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament, d'acord amb el que, al respecte, estableixin les bases de la concertació.

178.3 Sens perjudici de la seva participació en el procés de tramitació dels instruments urbanístics, així com de l'exercici de les accions legals que considerin procedents, les persones propietàries que participen en l'execució del planejament tenen dret a:

a) Rebre els seus solars urbanitzats, en proporció a l'aprofitament que els correspongui d'acord amb la seva participació en l'àmbit, sempre i quan no sigui aplicable el què estableix l'article 139.5 d'aquest Reglament.

b) Rebre informació sobre el desenvolupament de l'actuació i, en especial, sobre les despeses d'urbanització que han d'assumir.

c) Presentar suggeriments relatius al desenvolupament de l'actuació, en especial pel que fa a l'execució de la urbanització.

d) La correcta execució de la urbanització, podent a aquests efectes presentar reclamacions davant l'administració actuant, que ha d'adoptar la resolució corresponent, previ un tràmit d'audiència al subjecte titular de la gestió urbanística integrada per un termini màxim de vint dies.

178.4 L'acord pel qual s'aproven les bases o es resol la competència de projectes s'ha de notificar a totes les persones propietàries de l'àmbit. A més, en el cas de les persones propietàries que en el tràmit d'audiència s'hagin compromès a participar en l'execució, en la mateixa notificació s'ha de concretar la quantia de la garantia que han de prestar i s'ha d'establir el termini per a prestar-la, que ha de ser, com a mínim, d'un mes. En cas de manca de prestació de la garantia establerta en el termini fixat s'aplica el què estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament.

## Article 179

Concertació de la gestió urbanística integrada.

179.1 Un cop aprovades les bases o, si escau, resolta la competència de projectes, els subjectes propietaris que han formulat les bases aprovades esdevenen titulars per concertació de la gestió urbanística integrada. Amb aquests efectes, atorguen amb l'administració actuant el contracte corresponent, d'acord amb les bases aprovades i de conformitat amb la legislació aplicable sobre contractació de les administracions públiques.

179.2 Quan la iniciativa de concertació comporta la redacció del planejament derivat i aquest preveu diversos subsectors o polígons d'actuació, la concertació de la gestió urbanística integrada ha d'anar referida a tots els subsectors o polígons.

179.3 Quan els subjectes titulars per concertació de la gestió urbanística integrada son més d'una persona física o jurídica, han de constituir una junta de concertació. La constitució d'aquesta junta s'ha d'ajustar a les determinacions que estableix l'article 191 d'aquest Reglament, i no es pot dissoldre fins que no s'hagi produït el compliment total del contracte per dur a terme la gestió urbanística integrada.

179.4 La selecció dels contractistes i, si s'escau, la incorporació d'empreses urbanitzadores, ha de garantir l'adjudicació o incorporació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic i, a aquests efectes, s'exigeix la concurrència d'un mínim de tres ofertes.

## Subsecció tercera

Modalitat de cooperació

## Article 180

Participació de l'administració actuant i els subjectes propietaris en la modalitat de cooperació

180.1 En la modalitat de cooperació, correspon a l'administració actuant la formulació del projecte de



reparcel·lació, així com l'execució de la urbanització. Això no obstant, les persones propietàries poden formular el projecte dins del termini de 3 mesos establert en l'article 134.1.a) de la Llei d'urbanisme, així com en qualsevol moment posterior si l'administració actuant no l'hagués formulat.

180.2 Les persones propietàries aporten les seves finques a la reparcel·lació i participen en el pagament de les despeses d'urbanització en proporció als seus drets en la comunitat de reparcel·lació.

## Article 181

### Quotes d'urbanització i supòsits d'impagament

181.1 L'administració actuant pot exigir el pagament anticipat de les quotes d'urbanització per l'import corresponent a les despeses previstes per als següents sis mesos.

181.2 L'administració actuant pot concedir ajornaments de les quotes d'urbanització, en les mateixes condicions i terminis que els establerts per la legislació aplicable per als deutes tributaris.

181.3 En el supòsit d'impagament de les quotes d'urbanització, l'administració actuant pot bé exigir el seu pagament per via de constrenyiment, bé determinar el pagament mitjançant l'adjudicació al seu favor de finques resultants, bé expropiar les finques la propietat de les quals incompleixi les seves obligacions.

181.4 Les societats urbanístiques de capital íntegrament públic, quan tinguin la condició d'administració actuant, poden adoptar els acords de liquidació i la gestió de les quotes, d'acord amb allò establert al compte de liquidació provisional.

## Article 182

### Execució de les obres d'urbanització

En la modalitat de cooperació correspon a l'administració actuant l'execució de les obres d'urbanització. A aquests efectes, és d'aplicació la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

### Subsecció quarta

#### Modalitat de cooperació amb concessió de la gestió urbanística integrada

## Article 183

### Adopció de la modalitat de concessió de la gestió urbanística integrada

183.1 Quan és d'aplicació la modalitat de cooperació, l'administració actuant pot adjudicar la gestió urbanística integrada. Aquesta adjudicació es regeix per la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques i pel que estableix aquest Reglament.

183.2 En el procediment d'adjudicació, els licitadors han de formular un projecte de bases amb el contingut establert a l'article 175 d'aquest Reglament i en compliment dels criteris que, si s'escau, hagi establert l'administració actuant en la convocatòria de la licitació.

183.3 Un cop finalitzat el termini de presentació de projectes, aquests se sotmeten a audiència de les persones propietàries de l'àmbit, a fi que aquestes puguin proposar suggeriments i millores, així com comprometre la seva participació en l'execució del planejament, en els termes establerts a l'article 136.2 d'aquest Reglament.

183.4 En la valoració dels projectes de bases s'han d'aplicar els criteris establerts en l'article 177.2 d'aquest Reglament, els quals han de ser degudament contemplats en la convocatòria de la licitació, mitjançant la determinació dels corresponents barems, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques.

183.5 La resolució de la licitació pública pot consistir en declarar-la deserta o bé en l'adjudicació de la concessió de la gestió urbanística integrada al participant que hagi obtingut la major puntuació. Tanmateix, l'administració

actuant també pot condicionar l'adjudicació a l'acceptació de les prescripcions que es puguin establir en aplicació del que estableix l'article 176.3 d'aquest Reglament.

183.6 La resolució de la licitació pública s'ha de notificar a totes les persones propietàries de l'àmbit i, en el cas de les persones propietàries que en el tràmit d'audiència s'hagin compromès a participar en l'execució, en la mateixa notificació s'ha de concretar la quantia de la garantia que han de prestar, i s'ha d'establir el termini per a prestar-la, que ha de ser, com a mínim, d'un mes. Quan no es garanteix la participació és d'aplicació el què estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament, d'acord amb el què prevegin les bases que han donat lloc a l'adjudicació.

183.7 L'adjudicació dóna lloc a l'atorgament del contracte corresponent, d'acord amb les bases formulades i les prescripcions que s'hagin pogut establir en l'adjudicació i de conformitat amb la legislació aplicable sobre contractació de les administracions públiques.

183.8 Durant el procés d'execució de l'àmbit, les persones propietàries poden exercir els drets i facultats que estableix l'article 178.3 d'aquest Reglament.

Subsecció cinquena

Execució dels àmbits declarats sectors d'urbanització prioritària

Article 184

Declaració d'un àmbit com a sector d'urbanització prioritària

184.1 La proposta de declaració de sector d'urbanització prioritària s'ha d'exposar al públic durant un mes a partir de la publicació de l'acord i notificar personalment a les persones interessades, a fi i efecte que al·leguin el que considerin oportú.

184.2 La documentació que ha de contenir la proposta de declaració del sector d'urbanització prioritària és, com a mínim, la següent:

a) El plànol d'emplaçament a escala 1:5.000.

b) La delimitació de l'àmbit sobre cartografia topogràfica digital a escala 1:1.000 com a mínim, amb la representació gràfica de l'estat físic dels terrenys i la delimitació de les finques.

c) La llista de les propietats incloses en la delimitació i de llurs titulars.

d) La descripció dels béns i dels drets dins l'àmbit delimitat.

e) La determinació de l'administració actuant, amb informe favorable d'aquesta si és diferent de l'organisme que ha formulat la proposta de declaració.

f) La memòria justificativa de l'actuació.

184.3 Perquè els terrenys puguin ser declarats d'urbanització prioritària cal que ni les edificacions ni l'obra urbanitzadora existent, per la seva importància, pel seu estat d'ocupació o pels usos existents, no obstaculitzin la gestió immediata del sector.

184.4 L'acord de declaració d'àmbit de sector d'urbanització prioritària s'ha de notificar a les persones propietàries de les finques incloses dins la delimitació, s'ha de publicar al diari oficial corresponent i se n'ha de fer l'assentament corresponent al Registre de la propietat.

La notificació als particulars ha d'advertir de les conseqüències de l'incompliment de les obligacions que estableix l'article 138 de la Llei d'urbanisme.

184.5 El sistema d'actuació en els sectors d'urbanització prioritària ha de ser el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació. Si el planejament derivat s'hagués aprovat definitivament amb anterioritat a la declaració de sector d'urbanització prioritària, aquesta declaració comporta la modificació del sistema o de la modalitat d'actuació si en

fos un altre.

Els àmbits dels sectors d'urbanització prioritària han de constituir un únic polígon d'actuació urbanística. Si el planejament derivat aprovat abans de la declaració conté més d'un polígon d'actuació urbanística, la declaració comporta l'estructuració de l'àmbit com un únic polígon.

## Article 185

### Pròrroga del termini per executar les obres d'urbanització bàsiques

185.1 El termini establert, d'acord amb l'article 142 de la Llei d'urbanisme, per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques d'un sector es pot prorrogar per acord de l'administració que el va declarar.

185.2 L'administració actuant ha de sol·licitar, si s'escau, l'atorgament de la pròrroga abans de la finalització del termini d'execució de l'obra urbanitzadora bàsica. Si la sol·licitud no es resol expressament en el termini d'un mes, s'entén atorgada per silenci. Aquesta pròrroga només es pot atorgar una vegada.

## Article 186

### Efectes de l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar

186.1 Les persones propietàries de terrenys o les empreses o organismes que costegin les obres d'urbanització estan obligats a dipositar, en el termini d'un mes comptat des de la data del requeriment, les quantitats a compte de l'obra urbanitzadora a fer en els sis mesos següents.

186.2 La manca de pagament de les despeses d'urbanització dóna lloc a la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

La declaració d'incompliment l'acorda l'administració actuant a la vista de la certificació de descobert i amb l'audiència prèvia de la persona interessada amb advertiment exprés dels efectes que produeix. Aquesta declaració s'ha de comunicar a la persona interessada en el termini màxim de deu dies des de la seva adopció.

186.3 Sempre que les obres d'urbanització no estiguin totalment acabades, la llicència d'edificació s'ha d'atorgar condicionada d'acord amb el que estableix l'article 237 d'aquest Reglament.

186.4 Si les obres d'edificació no s'inicien dins del termini que preveu l'article 143.1 de la Llei d'urbanisme, o si no s'acaben en el termini establert per la llicència, s'ha de declarar l'incompliment de l'obligació d'edificar.

La declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar l'ha d'acordar l'ajuntament en el terme del qual radiqui la finca i, si aquest no inicia el procediment assenyalat en el paràgraf següent en el termini d'un mes, ho ha de fer per subrogació, i un cop requerit l'ajuntament, la Direcció General d'urbanisme.

186.5 L'expedient per a declarar l'incompliment de l'obligació d'edificar s'ha de tramitar d'acord amb les normes següents:

a) La incoació es notifica en el termini de vuit dies a la persona propietària de la finca, a les persones arrendatàries, els llogaters o els ocupants d'aquesta, i, a més, a les persones titulars dels drets reals i de les situacions jurídiques inscrites o anotades al Registre de la propietat.

b) Dins dels quinze dies següents a la notificació, les persones interessades poden al·legar davant l'ajuntament el que considerin convenient, i poden aportar o proposar les proves oportunes.

c) Transcorregut el termini de reclamacions i practicades les proves que s'hagin declarat pertinents, l'òrgan competent de l'ajuntament, amb l'informe previ dels serveis jurídics i tècnics, ha d'acordar la resolució que correspongui.

d) En tot cas, l'acord ha de ser notificat a la persona propietària i a les altres persones interessades i comunicat a la Direcció General d'urbanisme.

186.6 L'administració actuant, un cop declarat l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar, pot optar, en el termini de dos mesos, per exigir les quotes per la via de constrenyiment, per l'expropiació forçosa dels terrenys o per l'alienació forçosa d'aquests. En cas que es declari l'incompliment de l'obligació d'edificar, es pot optar per l'adopció d'aquestes dues darreres mesures.

Si en el termini de dos mesos l'administració no opta per l'adopció de cap de les mesures previstes, ha d'iniciar els tràmits per a l'adjudicació dels terrenys mitjançant l'alienació forçosa, fent la valoració prèvia assenyalada en l'article 140.2 de la Llei d'urbanisme.

186.7 Si l'administració actuant opta per l'expropiació o per l'alienació forçosa, cal formular, tramitar i aprovar el projecte de taxació conjunta, si no s'havia aprovat amb anterioritat. En el cas d'expropiació, l'administració actuant pot ocupar les finques una vegada aprovat definitivament aquest projecte de taxació conjunta.

186.8 En cas que l'administració actuant opti per l'alienació forçosa, aquesta se subjecta a les regles següents:

a) Al procediment d'alienació forçosa no s'hi poden presentar les persones propietàries dels terrenys que hagin incomplert l'obligació de costejar les despeses d'urbanització.

b) Dins el termini dels vuit dies següents a la data de notificació de l'acord d'inici dels tràmits d'alienació forçosa d'una finca, el seu propietari o propietària en pot sol·licitar la venda voluntària. Si l'administració actuant accepta la proposta, l'acord de venda s'ha de fer en escriptura pública en el termini de tres mesos i haurà de constar-hi l'obligació per part de la persona adquirent de pagar les quotes que es deuen en el termini màxim de quinze dies i d'iniciar les obres d'edificació en el termini màxim de sis mesos.

En el supòsit que en el termini assenyalat no es formalitzi l'escriptura pública de compravenda o bé que es formalitzi sense incorporar les obligacions assenyalades en el paràgraf anterior, l'expedient d'alienació forçosa continuarà tramitant-se.

c) L'incompliment per part de la persona adquirent de l'obligació de pagar les quotes que es deuen en el termini assenyalat donarà lloc a l'expropiació de la finca.

186.9 Les persones adjudicatàries de les subhastes o concursos també han d'iniciar les obres d'edificació en el termini dels sis mesos següents a la data d'adjudicació definitiva dels terrenys, sempre que el projecte de reparcel·lació sigui ferm en via administrativa.

## Secció tercera

### Entitats urbanístiques col·laboradores

#### Subsecció primera

#### Disposicions generals

#### Article 187

#### Entitats urbanístiques col·laboradores. Definició, tipus i normativa aplicable

187.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores integren persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística, així com les persones titulars d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 216 d'aquest Reglament, i es constitueixen per tal de participar en la gestió urbanística de l'àmbit en els termes establerts per l'ordenament jurídic.

També poden formar part de les entitats urbanístiques col·laboradores les empreses urbanitzadores que hagin de participar en la gestió del polígon d'actuació urbanística, així com els ens públics en tant que titulars dominicals de finques incloses en el polígon.

187.2 Són entitats urbanístiques col·laboradores:

a) Les juntes de compensació, en la modalitat del compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

- b) Les juntes de concertació, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació.
- c) Les associacions administratives de cooperació, en la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació.
- d) Les juntes de conservació.

187.3 Així mateix es poden constituir entitats urbanístiques col·laboradores provisionals.

187.4 Les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per la Llei d'urbanisme, per aquest Reglament, i pels seus estatuts o regles de funcionament, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

## Article 188

### Naturalesa jurídica de les entitats urbanístiques col·laboradores

188.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores tenen naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

188.2 Les entitats urbanístiques col·laboradores adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'urbanisme, en els termes regulats en l'article 192 d'aquest Reglament.

188.3 L'àmbit de les entitats urbanístiques col·laboradores és el del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.

## Article 189

### Funcions de les entitats urbanístiques col·laboradores

189.1 Les juntes de compensació formulen el projecte de reparcel·lació i, si s'escau, el projecte d'urbanització, i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.

189.2 Les juntes de concertació formulen el projecte de reparcel·lació, i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística, de conformitat amb les bases de la concertació que hagin estat aprovades per l'administració actuant.

A més, si les bases de la concertació així ho estableixen, redacten la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització.

189.3 Les associacions administratives de cooperació poden exercir totes les funcions que siguin necessàries per tal de col·laborar amb l'administració actuant o amb el concessionari o concessionària de la gestió urbanística integrada en l'execució del polígon d'actuació, com ara les següents:

- a) Formular el projecte de reparcel·lació.
- b) Formular el projecte d'urbanització.
- c) Formular a l'administració actuant suggeriments en relació a l'execució del polígon d'actuació de què es tracti.
- d) Auxiliar l'administració en la vigilància de l'execució de les obres i adreçar-s'hi denunciant els defectes que s'observin i proposant mesures per al desenvolupament més correcte de les obres.
- e) Col·laborar amb l'administració per cobrar les quotes d'urbanització.
- f) Examinar el destí atorgat a la inversió de les quotes d'urbanització, formulant davant de l'administració actuant les objeccions oportunes.

189.4 Les juntes de conservació tenen les funcions relatives a la conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en els termes que estableixi el planejament urbanístic o el conveni que celebrin amb l'ajuntament i l'altra administració actuant, si s'escau.

## Article 190

Constitució de les juntes de compensació, de les associacions administratives de cooperació i de les juntes de conservació

190.1 Una vegada aprovats definitivament els estatuts i, si s'escau, les bases d'actuació, de conformitat amb el procediment previst per l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies, informant-ne l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant.

En el cas de les juntes de compensació, la notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

190.2 La constitució de l'entitat es porta a terme mitjançant document públic atorgat per les persones propietàries que hagin pres vàlidament la iniciativa o bé que s'hi hagin adherit en els terminis que estableix aquest Reglament, i les empreses urbanitzadores, si escau. De la constitució se'n dona compte a la resta de persones propietàries afectades, per tal que puguin adherir-s'hi mitjançant un escrit adreçat al notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura o document públic de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin.

190.3 El document públic de constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores ha d'incloure el següent:

a) La relació de les persones propietàries i, si escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada. En aquestes relacions s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.

b) L'acord de constitució.

c) Les persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

190.4 El document públic de constitució ha de ser lliurat a l'administració actuant, que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció del document públic i designar la persona que la representa en l'entitat. També se n'ha de lliurar una còpia a l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant, perquè designi la persona que el representa.

En el supòsit que l'administració actuant no resolgui en el termini esmentat, l'escriptura de constitució s'entén aprovada per silenci administratiu positiu. Si l'ajuntament no ha designat una persona que el representi, s'entén atorgada aquesta condició a l'alcalde o alcaldessa del municipi. Si l'administració actuant altra que l'ajuntament no designa cap persona representant, s'entén representada per qui legalment tingui atribuïda la seva representació.

## Article 191

Constitució de les juntes de concertació

191.1 Les juntes de concertació es poden constituir un cop aprovades les bases de la concertació per l'administració actuant, mitjançant document públic que expressi el seu domicili, les regles de funcionament relatives a la forma de convocatòria dels seus membres, el règim d'adopció d'acords i les facultats dels seus òrgans. També s'ha d'expressar si, d'acord amb les bases, s'admet la possibilitat que s'incorporin com a membres de l'entitat la resta de persones propietàries de l'àmbit d'actuació urbanística.

191.2 Al document de constitució de l'entitat cal adjuntar els documents següents: la llista de persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada i les seves adreces, les dades registrals de les seves finques, com a mínim, i les superfícies respectives, expressant la proporció entre la superfície de les seves finques i la superfície total de l'àmbit de desenvolupament urbanístic; descripció de l'àmbit; i les persones designades per a ocupar el

càrrec de president o presidenta i, si escau, els altres òrgans de govern i administració.

191.3 El document públic de constitució es presenta davant de l'administració actuant, que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat, si és procedent, en el termini d'un mes. Transcorregut aquest termini sense que l'administració hagi resolt s'entén que l'aprovació s'ha atorgat per silenci administratiu.

191.4 L'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat ha de ser publicat en el diari oficial que correspongui. Si el títol constitutiu preveu la possibilitat d'adhesió de la resta de persones propietàries, se'ls ha de notificar aquest acord, amb indicació de la referida possibilitat.

## Article 192

### Inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores

192.1 Aprovada la constitució, l'administració urbanística actuant competent, per conducte de l'ajuntament, ha de comunicar-ho al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la seva inscripció. A aquesta comunicació s'hi ha d'adjuntar la documentació següent:

- a) Un exemplar dels estatuts i, si s'escau, de les bases d'actuació o de la concertació de l'entitat urbanística col·laboradora.
- b) Còpia autoritzada del document públic de constitució de l'entitat.
- c) Certificat de l'acord d'aprovació de la constitució adoptat per l'administració actuant.
- d) Certificat municipal que acrediti l'executivitat del planejament d'aplicació, i el sistema i la modalitat d'actuació.
- e) Plànol d'emplaçament i àmbit del polígon d'actuació urbanística on l'entitat urbanística col·laboradora ha de desenvolupar la seva activitat.
- f) Certificat municipal que acrediti que el plànol a què fa referència la lletra anterior correspon amb el polígon d'actuació urbanística aprovat.
- g) Certificat de l'acord de designació de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si s'escau, en l'entitat urbanística col·laboradora.

192.2 Si transcorre el termini per a que l'administració actuant adopti l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat i es produeixen els efectes del silenci positiu, la comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la inscripció de l'entitat pot portar-la a terme el seu president o presidenta, adjuntant-hi els documents relacionats en les lletres a), b) i e) de l'apartat anterior d'aquest article. És suficient, per acreditar la producció dels efectes del silenci positiu en relació a l'aprovació de la constitució de l'entitat, la presentació davant el Registre del corresponent certificat de l'administració actuant, o bé l'acreditació que el mateix s'ha sol·licitat, i la manifestació que han transcorregut més de 15 dies des de la sol·licitud sense que l'òrgan competent l'hagi expedit.

192.3 La comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la inscripció de l'entitat la pot portar a terme també el seu president o presidenta o la persona competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat, en cas que l'administració urbanística actuant no procedeixi conforme al que estableix l'apartat 1 d'aquest article en el termini màxim d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat al seu president o presidenta.

192.4 El Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha de notificar la inscripció de l'entitat al president o presidenta de la mateixa i a l'ajuntament i a l'altra administració actuant, si s'escau, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la documentació requerida per a la seva inscripció, sens perjudici de les interrupcions que puguin produir-se per raó de l'esmena de defectes. Si transcorregut l'esmentat termini no s'ha portat a terme la referida notificació, s'entén que l'entitat ha adquirit personalitat jurídica.

192.5 Han de comunicar-se al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores els nomenaments i cessaments de les persones que ocupen els diferents càrrecs de l'entitat, així com la modificació dels seus estatuts, que ha de ser aprovada per l'administració urbanística actuant.

## Article 193

### Acords de les entitats urbanístiques col·laboradores

193.1 Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

193.2 L'adopció d'acords per part de les assemblees generals de les juntes de compensació i de les juntes de conservació es fa en funció dels drets de cada membre, llevat d'acord unànimе en un altre sentit. En situacions de proindivís han de nomenar una sola persona representant, i en cas d'usdefruit, aquesta persona representant és la titular de la nua propietat. L'adopció d'acords requereix el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat que representin la majoria dels seus drets.

Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els drets són proporcionals, en defecte d'acord unànimе al respecte, a la superfície de les finques aportades i, posteriorment, al valor de les finques adjudicades.

193.3 Les assemblees generals de les associacions administratives de cooperació adopten els seus acords en funció dels drets de cada membre, de conformitat amb les regles contingudes en l'apartat anterior d'aquest article, o bé per majoria dels seus membres que exerceixen el vot personal, si així s'estableix en els estatuts.

193.4 Els òrgans col·legiats d'administració de les juntes de compensació, de les associacions administratives de cooperació i de les juntes de conservació adopten els seus acords per la majoria d'assistents, que exerceixen el vot personal, llevat que els estatuts fixin regles de ponderació del vot.

193.5 Els quòrums que recullen els apartats anteriors d'aquest article per a l'adopció d'acords s'entenen fixats sense perjudici del que disposin a aquest respecte els estatuts de l'entitat, que poden establir quòrums reforçats per a determinades matèries.

193.6 El règim d'adopció d'acords dels òrgans col·legiats de les juntes de concertació és el que s'estableix en les seves regles de funcionament i, en defecte d'aquestes, el què estableix la legislació aplicable sobre funcionament dels òrgans administratius col·legiats.

193.7 Els estatuts de les entitats urbanístiques col·laboradores poden exigir, per a l'exercici del dret de vot, que les persones propietàries estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computen als efectes d'assolir les majories que calgui.

193.8 Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de les entitats urbanístiques col·laboradores poden ser impugnats en alçada davant l'administració actuant respectiva.

## Article 194

### Transmissió de la condició de membre de l'entitat urbanística col·laboradora. Certificació sobre l'estat de deutes

194.1 La transmissió de la titularitat que fonamenti la pertinença a qualsevol de les entitats urbanístiques col·laboradores implica la subrogació en els drets i obligacions del causant, i s'entén que la persona adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituint el seu causant.

194.2 Als efectes del que disposa l'apartat anterior, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per la persona adquirent.

## Article 195

### Dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores



195.1 La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores es produeix pel compliment de les finalitats per les quals van ser creades i requereix, en tot cas, acord de l'ajuntament o de l'altra administració urbanística actuant competent.

195.2 No procedeix l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

195.3 Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els estatuts o les regles de funcionament.

## Article 196

### Les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals

196.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals es constitueixen amb l'objecte d'impulsar les tramitacions necessàries per a portar a terme el desenvolupament urbanístic de l'àmbit de planejament o el polígon d'actuació respectiu. A aquests efectes, poden:

- a) Formular el planejament derivat, i instar-ne la tramitació.
- b) Elaborar un projecte de bases amb la finalitat d'instar la concertació de la gestió urbanística integrada de l'àmbit.
- c) Formular els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, amb la finalitat d'instar-ne la tramitació, bé constituint-se en junta de compensació definitiva, si integra persones propietàries que representen més del 50% de la superfície del polígon d'actuació, bé impulsant la concertació de la gestió urbanística integrada i constituint-se en junta de concertació, si s'escau.
- d) Impulsar la constitució definitiva d'una associació administrativa de cooperació o d'una junta de conservació.
- e) Instar el canvi de la modalitat de cooperació a compensació, d'acord amb el què estableix l'article 129.3 d'aquest Reglament.

196.2 Poden prendre la iniciativa per constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 25% de la superfície total compresa en un polígon d'actuació o en un sector de planejament derivat.

196.3 El document públic de constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals ha d'expressar la seva durada, el domicili, les regles de funcionament relatives a la forma de convocatòria dels seus membres, el règim d'adopció d'acords, i les facultats del president o presidenta i, si escau, de la gerència. També s'ha d'expressar si s'admet la possibilitat que s'incorporin com a membres de l'entitat constituïda provisionalment la resta de persones propietàries de l'àmbit d'actuació urbanística.

196.4 Al document de constitució de l'entitat urbanística provisional cal adjuntar els documents següents: la llista de persones propietàries que constitueixen l'entitat provisional i les seves adreces, les dades registrals de les seves finques, com a mínim, i les superfícies respectives, expressant la proporció entre la superfície de les seves finques i la superfície total de l'àmbit de desenvolupament urbanístic; descripció de l'àmbit; i les persones designades per a ocupar el càrrec de president o presidenta i, si escau, la gerència.

196.5 El document públic de constitució es presenta davant de l'administració urbanística actuant competent que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora provisional, si és procedent, en el termini d'un mes. Transcorregut aquest termini sense que l'administració hagi resolt s'entén que l'aprovació s'ha atorgat per silenci administratiu.

196.6 L'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística provisional ha de ser publicat en el diari oficial que correspongui, amb indicació de la possibilitat d'adhesió de la resta de persones propietàries, si el títol constituïu així ho preveu.

196.7 Aprovada la constitució, la inscripció de l'entitat al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores segueix

el procediment previst en l'article 192 d'aquest Reglament. La documentació necessària per a la seva inscripció és la relacionada en l'apartat 4 del present article.

196.8 Les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals es dissolen si es dona alguna de les circumstàncies següents:

- a) Que es transformin en entitats urbanístiques col·laboradores constituïdes definitivament, seguint el procediment previst en els articles 190 o 191 d'aquest Reglament, segons s'escaigui.
- b) Que es presentin a tràmit uns estatuts i bases d'actuació, promoguts per altres persones propietàries que representin la superfície suficient per a tenir la iniciativa, en el cas de la modalitat de compensació bàsica.
- c) Que hagin estat aprovades unes bases de concertació formulades per altres persones propietàries que representin la superfície suficient per instar-ne la tramitació, en la modalitat de compensació per concertació.
- d) Que es presentin a tràmit uns estatuts promoguts per persones propietàries que representen més superfície que la representada pels membres de l'entitat provisional, en els casos de junta de conservació i d'associació administrativa de cooperació.
- e) Que fineixi el termini pel qual van ser constituïdes, si escau.

196.9. En cas que les gestions portades a terme per l'entitat urbanística col·laboradora provisional serveixin efectivament per a la constitució definitiva de l'entitat, les despeses pagades pels promotors i degudament justificades s'integren en les despeses d'urbanització que regula l'article 114 de la Llei d'urbanisme.

## Subsecció segona

### Les juntes de compensació

#### Article 197

##### Estatuts de les juntes de compensació

Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- a) Nom, domicili, objecte i finalitats.
- b) L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.
- c) Expressió del polígon d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- d) Condicions o requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a unes persones propietàries que per a altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la junta, responent solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.

Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la junta de compensació per llurs representants legals.

- e) Condicions o requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, de conformitat amb el què preveu l'article 171.4 d'aquest Reglament, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació. Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per una única persona.
- f) Òrgans de govern i d'administració i, si escau, de gerència, manera de designar-los i facultats de cadascun.

Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o

presidenta i un secretari o secretària.

g) Requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, requisits i forma d'adopció dels acords, quòrum mínim i manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, llevat d'acord unànim en un altre sentit.

h) Drets i obligacions dels seus membres.

i) Mitjans econòmics i regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.

j) Expressió dels recursos que, d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.

k) Regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

## Article 198

### Bases d'actuació de les juntes de compensació

198.1 Les bases d'actuació poden incloure les determinacions següents:

a) Criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els previstos en la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del polígon d'actuació urbanística.

b) Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

c) Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

d) Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions de les mateixes, d'acord amb el què estableix l'article 141.1 d'aquest Reglament.

e) Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

f) Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el què estableix l'article 136.6 d'aquest Reglament.

g) Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

h) Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

j) Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

198.2 Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adients per a la correcta execució del sistema i de les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que s'han de recollir en els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

## Subsecció tercera

### Les juntes de concertació

#### Article 199

### Les juntes de concertació

Les juntes de concertació es regeixen, quant al seu funcionament, per les regles que fixi el seu document constitutiu, i actuen de conformitat amb el que es disposi en les bases per a la concertació aprovades per l'administració urbanística actuant.

## Subsecció quarta

### Les associacions administratives de cooperació

#### Article 200

### Associacions administratives de cooperació. Estatuts

200.1 Les associacions administratives de cooperació són de caràcter voluntari, es constitueixen a instància dels particulars o de l'administració urbanística actuant, i només se'n pot constituir una per cada polígon d'actuació.

200.2 Els estatuts de les associacions administratives de cooperació han de contenir les mateixes circumstàncies enunciades a l'article 197 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats derivades de les funcions que els són pròpies.

## Subsecció cinquena

### Les juntes de conservació

#### Article 201

### Supòsits d'obligatorietat de conservació de les obres d'urbanització

201.1 Quan el deure de conservació de les obres d'urbanització recaigui sobre les persones propietàries compreses en un polígon d'actuació urbanística en virtut de les determinacions del planejament, aquestes es poden constituir en junta de conservació per al compliment de les obligacions derivades del referit deure.

201.2 En el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, si les persones propietàries no es constitueixen en junta de conservació, l'administració actuant conserva les obres d'urbanització a llur càrrec, tot exigint-los les corresponents quotes de conservació. També s'exigeix el pagament de quotes de conservació a les persones propietàries que no s'hagin adherit a la junta de conservació constituïda.

201.3 En cas d'incompliment de l'obligació de conservar les obres d'urbanització, l'administració actuant pot aplicar l'execució subsidiària, amb la declaració prèvia d'incompliment de la referida obligació.

#### Article 202

### Supòsits d'assumpció voluntària del deure de conservació de les obres d'urbanització

202.1 Si el planejament urbanístic no estableix l'obligació de les persones propietàries de conservar les obres d'urbanització, la constitució de les juntes de conservació exigeix, prèviament o simultània, l'atorgament d'un conveni amb l'ajuntament.

202.2 El conveni ha d'establir les funcions de la junta de conservació, el termini de vigència i les condicions de lliurament a l'ajuntament, al venciment del termini, de les obres, instal·lacions i serveis, que han constituït l'objecte dels deures de conservació, a més dels altres aspectes que es considerin adients.

El conveni s'ha de sotmetre a la publicitat que correspon als estatuts de la junta de conservació projectada.

202.3 El deure de conservació només l'assumeixen les persones propietàries que s'incorporin a la junta de conservació que es constitueixi.

## Article 203

### Estatuts de les juntes de conservació

203.1 Els estatuts de la junta de conservació han de contenir les precisions que preveu l'article 197 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats que calgui atès el seu objecte social i les seves funcions. L'abast dels deures de conservació el determina el planejament, o bé el conveni corresponent.

203.2 Els estatuts de la junta de conservació determinen la participació de les persones propietàries en l'obligació de conservar i mantenir les obres d'urbanització, les dotacions i les instal·lacions dels serveis públics en funció dels coeficients de participació en les despeses d'urbanització que estableix el projecte de reparcel·lació i, en el seu defecte, sobre la base de criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació.

## Article 204

### Transformació de les juntes de compensació i de les associacions administratives de cooperació en juntes de conservació

204.1 Les juntes de compensació i les associacions administratives de cooperació es poden transformar en juntes de conservació, amb la tramitació prèvia de l'adaptació dels estatuts, d'acord amb el que estableix l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, i cal la modificació, mitjançant un document públic, de l'acord de constitució, que s'ha d'aprovar segons el que preveu l'article 113.4 de la Llei esmentada.

204.2 Si els estatuts ja preveuen la transformació de l'entitat en una altra de conservació, una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'ajuntament, la transformació es produeix automàticament. A aquests efectes, l'administració actuant ha de trametre una còpia de l'acta de recepció de les obres i una certificació acreditativa del fet que s'han complert els requisits de transformació previstos en els estatuts, si escau, al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la junta de compensació o associació administrativa de cooperació en entitat de conservació.

## Subsecció sisena

### Funcionament del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores

## Article 205

### Actes inscriptibles

205.1 En el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'inscriuen els acords de l'administració urbanística actuant pels quals s'aproven:

a) La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. Referència a l'acord d'aprovació dels estatuts, així com, si escau, de les bases d'actuació o de concertació.

2n. Referència a l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat de què es tracti.

3r. Els nomenaments de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat urbanística col·laboradora.

4t. El nom de la persona representant de l'ajuntament i, si escau, de l'altra administració urbanística actuant, que pot recaure en una mateixa persona.

b) La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. Referència a l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat.

2n. Nomenament de les persones físiques encarregades del govern de l'entitat.

3r. Termini de vigència.

c) Els apoderaments especials en el supòsit previst en l'article 164 d'aquest Reglament. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. Referència a l'acord d'aprovació del document públic de reparcel·lació voluntària i de l'apoderament especial.

2n. Nomenament dels apoderats o apoderades.

d) La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores.

e) La modificació del títol constitutiu o dels estatuts i de les bases d'actuació o de concertació de les entitats urbanístiques col·laboradores.

f) La transformació d'una entitat urbanística col·laboradora en una altra entitat urbanística col·laboradora.

205.2 També s'inscriuen al Registre els acords de les entitats urbanístiques col·laboradores sobre nomenament i cessament de les persones encarregades del seu govern i administració.

205.3 Si l'administració urbanística actuant no sol·licita la inscripció dels actes enumerats en l'apartat 1 d'aquest article dins els terminis establerts en aquest Reglament, pot sol·licitar-ho la persona que resulti competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat.

## Article 206

### Procediment per a la inscripció

206.1 Si la documentació presentada al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la seva inscripció, no és completa, o té defectes formals, la persona responsable del Registre ha de requerir a l'administració actuant o a la persona que hagi instat la inscripció, en el supòsit a que fa referència l'article 192.2 d'aquest Reglament, que siguin esmenats els defectes detectats amb l'avertiment que es produirà la caducitat de l'expedient passats tres mesos sense que es presenti novament la documentació esmenada o completa. Aquest requeriment ha de ser notificat a l'ajuntament, si no és l'administració actuant, i al president o presidenta de l'entitat.

206.2 La manca de nomenament de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si escau, en l'òrgan rector de l'entitat urbanística col·laboradora no és causa de denegació de la inscripció, sinó que causa els efectes que preveu l'article 190.4 d'aquest Reglament.

206.3 La persona responsable del Registre ha de procedir a la inscripció si la documentació és completa i no té defectes formals. Únicament es pot denegar la inscripció, mitjançant resolució del director o directora general d'Urbanisme, en els casos següents:

a) Si el planejament urbanístic no és executiu.

b) Si l'entitat constituïda no es correspon amb el sistema i la modalitat d'actuació aplicables.

c) Si l'àmbit de l'entitat constituïda no es correspon amb un polígon d'actuació urbanística.

206.4 El termini per procedir a la inscripció i a la seva notificació és d'un mes des de la presentació de la documentació corresponent. Aquest termini s'interromp en cas que es requereixi l'esmena de defectes.

206.5 La inscripció s'ha de notificar a l'ajuntament, a l'administració actuant en el supòsit que aquesta no sigui l'ajuntament i al president o presidenta de l'entitat, i s'ha de publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

206.6 En tot cas, l'entitat urbanística col·laboradora adquireix personalitat jurídica des de la seva inscripció o un cop transcorregut el termini màxim per a procedir a la notificació d'aquesta que estableix l'apartat 4 d'aquest article.

## Article 207

### Llibres del Registre

207.1 El Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores està format per un llibre bàsic i un llibre complementari. El llibre bàsic és el Llibre d'inscripcions, i el llibre complementari és el Llibre d'inscripcions d'entitats urbanístiques col·laboradores provisionals.

207.2 A més, la persona responsable del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha d'obrir un expedient per a cadascuna de les entitats per arxivar la documentació que doni lloc als assentaments en els llibres registrals.

207.3 Són públics, i poden ser consultats, els llibres del Registre i la documentació relativa als acords administratius. La persona responsable del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores lliurarà les certificacions que es demanin en relació amb les inscripcions practicades.

## Capítol III

### Expropiació forçosa per raons urbanístiques

#### Article 208.

#### Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme

208.1 L'expropiació per raó d'urbanisme pot tenir per objecte l'execució del planejament per polígons complets. En aquest cas, és d'aplicació el sistema d'expropiació.

208.2 L'expropiació urbanística també pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública, així com també la resta de supòsits d'expropiació establerts a la Llei d'urbanisme i en aquest Reglament.

208.3 L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme també és d'aplicació per a la imposició de servituds o per a la modificació o supressió de servituds preexistents, quan així ho requereixi l'execució del planejament.

#### Article 209

#### Administració expropiant i persones beneficiàries de l'expropiació

209.1 En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació. En les actuacions aïllades, la condició d'administració expropiant recau en l'ens públic amb potestat expropiatòria a qui correspon l'obtenció del sòl d'acord amb el destí o la causa que legitima l'expropiació, segons les previsions establertes en la Llei d'urbanisme, en altre legislació aplicable i, si s'escau, en el planejament urbanístic.

209.2 Per dur a terme les actuacions expropiatòries per raons urbanístiques, l'administració expropiant pot utilitzar les formes de gestió previstes a la legislació aplicable, encomanar mitjançant conveni l'exercici de la potestat expropiatòria a d'altres administracions públiques o utilitzar fórmules associatives amb altres administracions públiques.

209.3 En els supòsits previstos a la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, la condició de beneficiari o beneficiària en les expropiacions urbanístiques correspon a:

a) Les entitats urbanístiques especials, quan no tenen potestat expropiatòria i els correspon l'execució del planejament o se'ls encomana la gestió de l'expropiació en els supòsits establerts als apartats b) i c) de l'article 149 de la Llei d'urbanisme.

b) Les entitats urbanístiques col·laboradores que duguin a terme l'execució del planejament.

c) Els subjectes titulars de la gestió urbanística integrada.

d) Les persones concessionàries de l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació.

e) La resta de persones físiques o jurídiques que ostentin aquesta condició en els termes i d'acord amb els procediments establerts per la legislació aplicable.

## Article 210

### Procediments d'expropiació

210.1 L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que estableix aquest Reglament.

210.2 L'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'article 104.1.e) de la Llei d'urbanisme, es duu a terme també per mitjà de qualsevol dels procediments indicats en l'apartat anterior. En aquests casos, amb la relació de béns i drets o amb el projecte d'expropiació, l'administració expropiant ha de formular una proposta de resolució, que s'aprova conjuntament amb la relació o el projecte, en la qual s'ha de motivar degudament la concurrència de la causa d'expropiació, llevat dels supòsits en què, de conformitat amb el què estableix l'article 230 d'aquest Reglament, procedeix acordar la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar.

## Article 211

### Procediment de taxació conjunta

211.1 Quan l'expropiació es duu a terme pel procediment de taxació conjunta, l'administració actuant ha d'aprovar un projecte, formulat, si s'escau, pel beneficiari o beneficiària de l'expropiació, amb el contingut mínim següent:

a) La causa de l'expropiació, entre les establertes a la Llei d'urbanisme així com, si s'escau, la referència a l'instrument de planejament l'execució del qual dóna lloc a l'actuació expropiatòria.

b) Identificació del polígon, amb un plànol d'emplaçament i un plànol parcel·lari a una escala mínima 1:2.000.

c) Una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. La relació de béns i drets no és necessària quan ja consta en el planejament o la delimitació poligonal objecte d'execució, sens perjudici de les rectificacions que si s'escau, correspongui introduir.

d) Justificació raonada dels criteris de valoració utilitzats, d'acord amb la legislació aplicable i tenint en compte la classificació del sòl i, si s'escau, l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i les càrregues urbanístiques que corren a càrrec de les propietats objecte de taxació.

e) Fulls d'apreuament individualitzats de cada finca, en els que s'establirà el valor del sòl i el corresponent a les edificacions, instal·lacions i plantacions que calgui indemnitzar.

f) Fulls d'apreuament que corresponguin a altres indemnitzacions per l'extinció de drets derivada de l'expropiació.

211.2 En el tràmit d'audiència previst en l'article 107.a) de la Llei d'urbanisme, les persones titulars de béns i drets afectats poden formular el seu propi full d'apreuament, als efectes de la seva consideració en l'aprovació definitiva del projecte així com, si s'escau, per part del Jurat d'Expropiació de Catalunya.

211.3 Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

211.4 Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient apareixen finques o drets inscrits amb anterioritat que no s'haguessin tingut en compte, l'administració actuant ha d'incoar un procediment complementari d'acord el què estableixen els apartats anteriors d'aquest article.

## Article 212



## Expropiació urbanística en procediments individualitzats

212.1 Quan no se segueixi el procediment de taxació conjunta, l'administració actuant o, si s'escau, el beneficiari o beneficiària de l'expropiació, ha de formular la relació de béns i drets afectats per l'actuació expropiatòria.

212.2 La relació de béns i drets ha de ser concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. Així mateix, la relació ha d'identificar la causa de l'expropiació, d'entre les establertes a la Llei d'urbanisme i, si s'escau, l'instrument de planejament l'execució del qual dóna lloc a l'actuació expropiatòria.

212.3 Un cop formulada la relació de béns i drets, se sotmet a informació pública i a audiència de les persones interessades per un termini mínim de quinze dies.

212.4 L'aprovació de la relació de béns i drets, un cop examinades les al·legacions, correspon a l'administració que exerceixi la potestat expropiatòria i comporta la concreció de la necessitat d'ocupació, donant lloc a l'inici de l'expedient expropiatori, que s'ha de seguir amb qui figuri com a titular en la relació aprovada.

212.5 La relació de béns i drets no és necessària quan ja consti en el planejament objecte d'execució sens perjudici de les rectificacions que si s'escau, correspongui introduir. Per introduir aquestes rectificacions, se segueix el procediment establert als apartats anteriors, però es suficient l'audiència dels interessats, sense necessitat d'informació pública.

## Article 213

### Gestió de l'expropiació per persones concessionàries

213.1 L'atribució a una persona concessionària de la condició de beneficiària de l'expropiació requereix un procediment de licitació pública, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques, en el que es fixin els seus drets i obligacions.

213.2 La concessió ha de concretar, almenys, els següents aspectes:

- a) L'objecte de la concessió.
- b) El termini d'execució i, si s'escau, d'explotació dels serveis públics en l'àmbit a urbanitzar.
- c) Quantia i forma de pagament del cànon de la concessió que s'ha d'abonar a l'administració concedent.
- d) Facultats de vigilància que corresponen a l'administració concedent.
- e) Factors a tenir en compte per a la fixació dels preus de venda o constitució d'altres drets sobre els solars resultants i, si s'escau, dels preus de venda, lloguer o constitució d'altres drets sobre les edificacions que ha d'executar la persona concessionària.
- f) Criteris per fixar els preus públics per l'explotació dels serveis públics concedits.
- g) Deures urbanístics de cessió gratuïta de terrenys que ha d'assumir el concessionari o concessionària.
- h) Deures de conservació de la urbanització i fixació dels terminis, que poden coincidir amb el termini concessional.
- i) Relacions entre la persona concessionària i les persones propietàries que puguin quedar alliberades de l'expropiació, d'acord amb el què estableix l'article 214 d'aquest Reglament.
- j) Condicions de venda o constitució d'altres drets sobre els solars resultants, amb especial referència als terminis per a la construcció de les edificacions previstes.
- k) Sancions per incompliments i demores.

l) Supòsits de resolució i caducitat i els seus efectes.

m) Garanties que ha de prestar el concessionari o concessionària per assegurar el compliment de les seves obligacions així com, si s'escau, per a la gestió dels serveis públics.

213.3 La persona concessionària pot incorporar a la gestió a les persones propietàries de terrenys per a les que s'acordi l'alliberament de l'expropiació.

## Article 214

### Alliberament d'expropiacions

214.1 En l'aplicació del sistema d'expropiació, l'administració expropiant pot alliberar de la mateixa, excepcionalment i mitjançant la imposició de les condicions oportunes, determinats béns de propietat privada o patrimonials de les administracions públiques i altres entitats públiques.

214.2 L'alliberament de l'expropiació es pot concedir d'ofici o a instància de part, quan, per raons d'interès públic relacionades amb la importància de les obres d'urbanització i, si s'escau, d'edificació a realitzar, o en virtut d'altres circumstàncies que ho facin aconsellable, l'administració expropiant estimi oportuna l'adopció d'aquesta mesura, i aquesta sigui compatible amb els interessos públics que legitimin l'actuació.

214.3 Les sol·licituds es poden formular durant el període d'informació pública del projecte de taxació conjunta, així com en qualsevol moment anterior o posterior fins al pagament i presa de possessió.

214.4 Si l'administració expropiant estima justificada la petició d'alliberament, ha d'assenyalar, mitjançant una proposta de resolució, els béns afectats per l'alliberament, les condicions, termes i proporció en que els mateixos s'han de vincular a la gestió urbanística i les obligacions que han d'assumir llurs titulars com a conseqüència d'aquesta vinculació. Cal fixar també els requisits exigibles per garantir la seva participació en l'execució del planejament. La proposta se sotmet a informació pública per un termini mínim de quinze dies i a audiència del beneficiari o beneficiària, si s'escau, així com de la propietat, als efectes que es pronunciï sobre l'acceptació de les condicions esmentades, per un termini mínim també de quinze dies.

214.5 Si la propietat accepta les condicions fixades, l'administració expropiant, a la vista de les al·legacions formulades, en el seu cas, pel beneficiari o beneficiària i de les altres al·legacions que s'hagin pogut derivar de la informació pública, ha de dictar la resolució corresponent, que s'ha de notificar a les persones interessades i s'ha de publicar en el Butlletí Oficial que correspongui. En l'adopció d'aquesta resolució cal tenir en compte que:

a) La seva eficàcia requereix l'acceptació expressa de les condicions que imposi a la propietat.

b) La resolució ha de precisar els béns o drets afectats per l'alliberament, així com els termes i proporció en què llur titular haurà de vincular-se a la gestió urbanística i les garanties que s'exigeixin, així com, en tot cas, l'afectació de la finca al pagament de les càrregues d'urbanització en els termes establerts a l'article 154 d'aquest Reglament.

c) Si l'administració expropiant no fos l'ajuntament, l'alliberament requereix en tot cas la seva conformitat.

214.6 L'incompliment per part de la propietat dels deures urbanístics fixats en la resolució d'alliberament determina, bé l'execució de les garanties i la utilització de la via de constrenyiment, bé l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat.

## Capítol IV

### Ocupació directa

## Article 215

### Procediment de l'ocupació directa

215.1 Correspon acordar l'ocupació directa a qui ostenti la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin el terrenys. El procediment s'inicia d'ofici o bé a instància de l'administració

competent per a l'execució de l'obra o la implantació del servei que motiva l'ocupació i sens perjudici, si s'escau, de l'existència de persones beneficiàries, que participen també en el procediment en els mateixos termes que en una actuació expropiatòria.

215.2 Correspon a l'administració actuant, a instància, si s'escau, de les persones beneficiàries de l'ocupació, formular la relació, concreta i individualitzada, dels béns i drets afectats per l'ocupació, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària ocupació.

215.3 La relació de béns i drets ha de justificar la necessitat d'ocupació i causes que la motiven i ha de concretar el sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística en el qual les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i obligacions. També ha de determinar l'aprofitament urbanístic que s'atribueix a les propietats objecte d'ocupació i quantificar les indemnitzacions que siguin procedents per l'ocupació i l'extinció de drets que l'ocupació comporti.

215.4 La relació de béns i drets s'ha d'exposar al públic pel termini mínim de quinze dies, amb audiència simultània pel mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits al Registre de la propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin coneguts, per tal que puguin formular al·legacions. Quan l'ajuntament no és l'administració actuant, se li atorga simultàniament el mateix tràmit d'audiència.

215.5 La formulació de la relació de béns i drets permet sol·licitar al Registre de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.

215.6 Una vegada informades les al·legacions, s'aprova la relació de béns i drets, el què comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració actuant o, si s'escau, a l'administració competent assenyalada en l'apartat 1 d'aquest article o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades. L'acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial corresponent i s'ha de notificar a les persones interessades.

215.7. L'aprovació de la necessitat de l'ocupació directa implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats. Per dur a terme l'ocupació efectiva de la finca, l'administració actuant ha d'estendre una acta d'ocupació en la qual cal fer constar, com a mínim:

- a) Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.
- b) Identificació de les persones titulars del domini i de la resta de drets.
- c) Identificació dels drets, plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització, existents en els terrenys ocupats i, si s'escau, situació registral d'aquests.
- d) Superfície ocupada.
- e) Determinació de l'aprofitament urbanístic que correspon als terrenys ocupats, identificant el sector de planejament o polígon d'actuació urbanística on s'ha de fer efectiu aquest aprofitament mitjançant una reparcel·lació.

215.8. També com a requisit previ a l'ocupació de la finca, l'administració actuant ha de lliurar a cada una de les persones propietàries dels terrenys objecte d'ocupació, una certificació dels extrems consignats en l'acta d'ocupació, que s'ha d'ajustar al què estableix la legislació aplicable per a la inscripció en el Registre de la propietat. Simultàniament, l'administració actuant ha de remetre còpia de les actes al Registre de la propietat per inscriure al seu favor les finques ocupades i a favor de les persones propietàries afectades, i en foli independent, l'aprofitament corresponent a les finques ocupades.

215.9. Els drets reals sobre les finques ocupades que no siguin extingits per raó de l'ocupació directa, s'han de fer constar en els folis corresponents a la inscripció de l'aprofitament urbanístic i posteriorment s'han de traslladar a les finques que s'adjudiquin en el corresponent projecte de reparcel·lació, en subrogació de les finques ocupades.

## Article 216

### Participació de les persones titulars d'aprofitament en la comunitat de reparcel·lació

216.1 L'aprofitament urbanístic atribuït a causa d'una ocupació directa dóna lloc a l'adjudicació de les corresponents finques de resultat en el projecte de reparcel·lació o bé, si s'escau, al reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament, quan així correspongui d'acord amb el què estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.

216.2 L'aprofitament atribuït amb motiu de l'ocupació directa és provisional, i s'estableix definitivament d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

## Article 217

### Expropiació derivada de l'ocupació directa

217.1 Les persones propietàries afectades per l'ocupació directa poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament un cop transcorregut el termini establert per l'article 150.3 de la Llei d'urbanisme. L'inici de l'expedient d'apreuament es produeix, per ministeri de la llei, en el termini d'un any des de l'advertiment, d'acord amb l'article 108.1 de la Llei d'urbanisme.

217.2 L'advertiment al què es refereix l'apartat 1 d'aquest article es pot produir també a instància de la propietat amb anterioritat al termini assenyalat quan, degut a una modificació o revisió del planejament que ha donat lloc a l'ocupació, es produeix una disminució de l'aprofitament urbanístic reconegut.

217.3 Quan es produeix la referida disminució, l'apreuament s'estableix d'acord amb el valor de l'aprofitament reconegut amb motiu de l'ocupació directa.

## Article 218

### Indemnitzacions derivades de l'ocupació directa

218.1 Abans de l'ocupació efectiva dels terrenys és necessari el pagament o consignació, si escau, de les indemnitzacions que es determinin, d'acord amb la legislació aplicable, bé per raó de l'ocupació temporal, en els casos previstos als apartats 3 i 5 de l'article 150 de la Llei d'urbanisme, bé per l'extinció dels drets existents, quan siguin incompatibles amb el planejament. Les indemnitzacions, en aquests casos, mai no comprenen el valor del sòl.

218.2 Per fixar l'apreuament de les indicades indemnitzacions s'aplica el procediment establert a la legislació aplicable en els supòsits d'expropiació forçosa pel tràmit d'urgència.

218.3 Les indemnitzacions corren a càrrec de l'administració actuant o, si s'escau, del beneficiari o beneficiària de l'ocupació, sens perjudici de la seva repercussió en la comunitat de reparcel·lació. En aquest cas, es comptabilitzen en el projecte de reparcel·lació a favor de qui les hagi satisfet.

## Article 219

### Dret de real·lotjament en els supòsits d'ocupació directa

És d'aplicació als casos d'ocupació directa el dret de real·lotjament en les condicions i amb els requisits que preveu l'article 114 de la Llei d'urbanisme i l'article 128 d'aquest Reglament.

## TÍTOL SISÈ

### Dels instruments de la política de sòl i d'habitatge

#### Capítol I

#### Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

#### Secció primera

#### Disposicions generals

## Article 220

### Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

220.1 L'Administració de la Generalitat, per mitjà de l'Institut Català del Sòl, els ajuntaments i, si s'escau, les entitats urbanístiques especials, constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge respectius.

220.2 En els casos en què és obligatòria la constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 156.1 de la Llei d'urbanisme, el règim que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament s'aplica als béns que l'integren encara que no s'hagi procedit formalment a la seva constitució.

220.3 Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge de les entitats urbanístiques especials integrades o dependents exclusivament d'entitats locals es regeixen pel que estableixen els articles 222 a 225 d'aquest Reglament.

220.4 El patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Institut Català del Sòl es regeix per la Llei d'urbanisme i per la legislació que regula aquesta entitat. En els supòsits en que té la condició d'administració actuant, el producte derivat de l'alienació del sòl amb aprofitament que obté per cessió obligatòria i gratuïta se subjecta al què estableix l'article 156.2 de la Llei d'urbanisme si els terrenys són d'ús residencial i, si els terrenys tenen un altre ús, s'ha de destinar a qualsevol de les finalitats previstes en l'article 153.4 de la mateixa Llei.

## Article 221

### Establiment de reserves de sòl per a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge

221.1 El planejament urbanístic general pot establir reserves de terrenys per a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge, a les quals els és aplicable, si s'escau, l'article 108 de la Llei d'urbanisme.

221.2 Aquestes reserves també es poden establir, en defecte de previsió en el planejament urbanístic general, mitjançant l'aprovació d'un projecte de delimitació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl, en els termes que estableix l'article 154 de la Llei d'urbanisme.

221.3 En els àmbits inclosos en les reserves de sòl a què es refereixen els apartats anteriors, l'obligació que estableix l'article 154.3 de la Llei d'urbanisme, de destinar un 25% del total d'habitatges que es prevegin a habitatges de protecció pública, té caràcter addicional a la que es pot derivar, per aquests mateixos àmbits, de la distribució de les reserves d'habitatge de protecció pública obligatòries per als plans d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici del què estableix l'article 155.2 de la Llei d'urbanisme.

## Secció segona

### Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

## Article 222

### Naturalesa i gestió

222.1 El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques.

222.2 Els ajuntaments que han de constituir o que constitueixen voluntàriament el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han de formar un inventari separat dels béns immobles que l'integren.

222.3 També formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, com a recursos afectes a aquest, els recursos econòmics que assenyala l'article 223.2 d'aquest Reglament, els quals s'han d'integrar en un dipòsit vinculat específicament a les finalitats que estableix l'article 224.2 d'aquest Reglament.

222.4 Els pressupostos municipals han de diferenciar tots els recursos econòmics que estan afectes al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 223.2 d'aquest Reglament.

222.5 Els patrimonis municipals de sòl i d'habitatge poden ser gestionats mitjançant qualsevol de les formes

admeses per la legislació de règim local, incloent la gestió per mancomunitats, consorcis, societats urbanístiques o per altres administracions públiques.

## Article 223

Béns i recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

223.1 Integren els patrimonis municipals de sòl i d'habitatge els següents béns:

- a) Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, o els altres béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.
- b) Els terrenys o altres béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants d'aquest patrimoni, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin al domini públic.
- c) Els terrenys inclosos en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol, que l'ajuntament acordi incorporar a aquest patrimoni.

223.2 També integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge els següents recursos econòmics:

- a) Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.
- b) Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del propi patrimoni, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- c) Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- d) Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar, d'acord amb l'article 177 de la Llei d'urbanisme.

## Article 224

Destinació dels béns i dels recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

224.1 Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han de ser destinats als usos que corresponguin d'acord amb llur classificació i qualificació urbanística. La gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren aquest patrimoni ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen, d'acord amb el què estableix l'article 153.4 de la Llei d'urbanisme i l'apartat 2 d'aquest article.

224.2 Els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 223.2 d'aquest Reglament s'han de destinar:

- a) A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges. Els ingressos derivats de l'alienació del sòl amb aprofitament residencial, obtingut per cessió, que no tingui la qualificació d'habitatge de protecció pública s'han de destinar obligatòriament a aquesta finalitat.
- b) A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- c) A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.
- d) A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.

e) A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural i natural.

f) Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació sectorial.

g) Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 153.4 de la Llei d'urbanisme i estiguin previstes en els plans urbanístics.

224.3 En el cas de sòl amb aprofitament residencial obtingut per cessió, que no tingui la qualificació d'habitatge de protecció pública, s'ha de fer constar en l'inventari la seva vinculació a la destinació específica que assenyala l'apartat 2.a) d'aquest article, i els ingressos derivats de la seva alienació s'han de diferenciar en els pressupostos corresponents.

## Article 225

Transmissió de terrenys o altres béns immobles que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

225.1 La transmissió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu igual o superior al resultant a llur valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic. No obstant, amb caràcter excepcional, la transmissió pot realitzar-se:

a) De forma gratuïta o per preu inferior al resultant de la valoració, en els casos i les condicions que preveu l'article 159 de la Llei d'urbanisme.

b) Sense concurs previ, mitjançant alienació o permuta directes, en els casos i les condicions que preveu l'article 161 de la Llei d'urbanisme.

225.2 La cessió gratuïta dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, en els casos previstos per l'article 159 de la Llei d'urbanisme, o l'alienació per preu inferior a llur valor, requereix concurs públic.

225.3 Els béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge poden ser alienats mitjançant permuta, d'acord amb el què estableix la legislació aplicable en matèria de patrimoni dels ens locals i l'apartat 1 d'aquest article.

225.4 La transmissió dels habitatges de protecció pública se subjecta a la seva normativa específica.

## Capítol II

Drets de tanteig i retracte

### Article 226

Delimitació d'àrees

226.1 La delimitació d'àrees subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, tant si s'efectua en el planejament urbanístic com mitjançant el procediment que estableix l'article 113 de la Llei d'urbanisme, d'acord amb el què preveu l'article 166 d'aquesta Llei, exigeix:

a) La justificació tant de la necessitat i oportunitat de la mesura i de les corresponents previsions econòmico-financeres com de l'àmbit delimitat, que ha de constar en una memòria justificativa.

b) La determinació de les finques afectades i de llurs persones propietàries, mitjançant una relació dels béns afectats i de llurs persones propietàries i un plànol de delimitació, a escala adequada, amb expressió dels carrers, polígons, sectors o finques afectats.

c) La determinació, respecte a cada àrea, de quina és l'administració o entitat urbanística especial que pot exercir els drets de tanteig i retracte.

226.2 En la notificació a les persones propietàries afectades que preveu l'article 166.1 de la Llei d'urbanisme i en

l'anotació en el Registre de la propietat, ha de constar l'administració o entitat urbanística especial que pot exercir els drets de tanteig i retracte.

226.3 L'eficàcia de l'acord de delimitació d'àrees subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte resta condicionada a la pràctica de la corresponent anotació en el Registre de la propietat.

## Article 227

### Exercici dels drets de tanteig i retracte

227.1 Les persones propietàries de béns inclosos en la delimitació d'aquestes àrees han de notificar a l'administració o entitat titular dels drets de tanteig i retracte, identificada d'acord amb el què estableix l'article 226.2 d'aquest Reglament, llur decisió d'alienar-los, amb expressió del preu, forma i terminis de pagament projectats i de les restants condicions essencials de la transmissió, a efectes del possible exercici del dret de tanteig durant un termini d'un mes a comptar des del dia següent a la data en què s'hagi produït la notificació.

227.2 L'ajuntament o l'entitat que en sigui titular, pot exercir el dret de retracte quan no se li hagi fet la notificació que disposa l'apartat precedent o quan s'hagués omès qualsevol dels requisits exigits o resultés inferior el preu efectiu de la transmissió o menys oneroses les restants condicions d'aquesta.

Aquest dret s'ha d'exercir en el termini d'un mes, comptat des del dia següent a la data de la notificació de la transmissió portada a terme, que la persona adquirent ha de fer, en tot cas, a l'ajuntament mitjançant entrega d'una còpia de l'escriptura pública o document en què fos formalitzada.

227.3 Els efectes de la notificació per a l'exercici del dret de tanteig caduquen quan transcorrin quatre mesos des de la data d'aquesta notificació sense que s'hagi efectuat la transmissió.

La transmissió realitzada transcorregut aquest termini s'entén efectuada sense l'esmentada notificació, a efectes de l'exercici del dret de retracte.

## Article 228

### Pagament i destinació dels béns adquirits en exercici dels drets de tanteig i retracte

228.1 Quan l'administració exerceix els drets de tanteig o retracte ha de fer front a l'import total de la transmissió. No obstant això, quan es tracti d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, el preu d'adquisició no pot superar el preu màxim de venda, segons la normativa aplicable.

228.2 El pagament ha d'efectuar-se d'acord amb la forma i terminis previstos amb el tercer, segons consti a la notificació que regula l'article 227.1 d'aquest Reglament.

228.3 Els béns adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'integren automàticament en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.

## Capítol III

### Obligació d'edificar i conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació

## Article 229

### Obligació d'edificar

229.1 L'obligació d'edificar s'ha de complir dins dels terminis previstos pel planejament urbanístic, general o derivat, segons correspongui.

229.2 El planejament urbanístic ha de concretar l'abast de l'aplicació dels terminis que fixi, pel que fa a si comprèn, a més dels solars no edificats encara, també les finques susceptibles de ser immediatament edificades en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret.



229.3 L'obligació d'edificar comprèn l'obligació de donar compliment a les ordres d'execució a què es refereix l'article 230.c) d'aquest Reglament.

## Article 230

### Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar

Procedeix la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar:

- a) En cas que no s'iniciï l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament.
- b) En cas que no es finalitzi l'edificació dels solars als què es refereix la lletra a) dins dels terminis fixats per la llicència municipal o per les pròrrogues acordades.
- c) En cas d'incompliment de les ordres d'execució d'obres que regula l'article 253 d'aquest Reglament, quan aquestes ordres es refereixen a obres requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 104.1.e) quart de la Llei d'urbanisme.

## Article 231

### Procediment per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar

231.1 L'expedient per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar s'ha d'incoar d'ofici.

La incoació s'ha de notificar a les persones propietàries, arrendatàries i ocupants de l'immoble per d'altres títols, si es coneixen, i a les persones titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits al Registre de la propietat, amb advertiment dels efectes que comporta la declaració. L'òrgan competent ha d'interessar del registrador de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de la finca per a fer constar la incoació acordada.

231.2 Instruït el procediment i abans de redactar-se la proposta de resolució, s'ha de posar de manifest a la persona propietària i demés persones interessades per un termini de deu dies per tal que puguin al·legar i presentar els documents i justificacions que considerin adients.

231.3 La resolució de l'expedient correspon a l'ajuntament i s'ha de notificar a la persona propietària i a les demés persones interessades dintre dels quatre mesos següents a la data d'incoació.

231.4 En cas que la resolució consisteixi en la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, s'ha de practicar la inscripció corresponent al Registre municipal de solars sense edificar.

Practicada la inscripció, aquesta s'ha de fer constar al Registre de la propietat mitjançant una nota marginal, d'acord amb la legislació hipotecària.

231.5 La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar dóna lloc a la inscripció de la finca corresponent en el Registre municipal de solars sense edificar o, si aquest no ha estat creat, habilita l'administració per a l'aplicació de l'expropiació forçosa en els termes que regula l'article 104 de la Llei d'urbanisme.

## Article 232

### Registre municipal de solars sense edificar

232.1 S'inscriuen al Registre municipal de solars sense edificar les finques que han estat objecte d'una declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar, d'acord amb el que estableixen els articles 230 i 231 d'aquest Reglament.

232.2 El Registre municipal de solars sense edificar està a càrrec del secretari o secretària de la corporació i sota la inspecció de l'alcalde o de l'alcaldesa.

232.3 El Registre municipal ha d'expressar, respecte de cada finca inscrita, les circumstàncies següents:

- a) Data de la declaració d'incompliment de l'obligació.
- b) Dades del Registre de la propietat, quant a descripció, número de finca, tom, llibre, full, número d'inscripció, càrregues, gravàmens, situacions jurídiques inscrites al Registre de la propietat i circumstàncies personals de llurs titulars.
- c) Situació, nom del carrer o plaça i número corresponent i, si escau, nom de la finca.
- d) Referència cadastral de la finca.
- e) Llandars actualitzats de la finca, per referència a carrers, places o vies o bé a d'altres finques confrontants.
- f) Nom, cognoms i domicili de la persona propietària.
- g) Qualificació urbanística de la finca.
- h) Edificacions existents, no descrites en la inscripció registral i usos constatats.
- i) Terminis d'edificació imposats pel planejament urbanístic i pròrrogues acordades, si escau.
- j) Persones arrendatàries i ocupants per d'altres títols dels immobles, si es coneixen o compareixen a l'expedient.
- k) El preu just de la finca, una vegada determinat.
- l) Les dades de les persones adquirents de les finques, per expropiació o bé per alienació forçosa.

232.4 Les inscripcions al Registre municipal de solars sense edificar es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti.

232.5 El Registre municipal de solars sense edificar es porta pels mitjans adients que permetin tenir constància de l'ordre de les inscripcions i del seu contingut. Cal procedir a l'arxiu dels documents que donin lloc als assentaments o anotacions.

La diligència d'obertura l'autoritza el secretari o secretària de la corporació, mitjançant la seva signatura, amb el vist-i-plau de l'alcalde o alcaldessa.

El secretari o secretària també autoritza cadascun dels assentaments o anotacions al Registre.

232.6 El Registre és públic i tothom té dret a examinar-lo i a obtenir certificació del seu contingut.

## Article 233

Efectes de la inscripció d'una finca en el Registre municipal de solars sense edificar

233.1 La inscripció d'una finca en el Registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient per a la determinació del preu just, als efectes de la seva expropiació o alienació forçosa.

233.2 En el cas que s'acordi l'expropiació forçosa, en poden ser beneficiaris o beneficiàries l'administració actuant o bé, si escau, la persona titular de la gestió urbanística integrada en les modalitats de compensació per concertació o cooperació, o bé la junta de compensació.

Si s'aplica l'alienació forçosa, la subhasta s'ha d'ajustar a la normativa sobre contractació de les administracions públiques aplicable.

233.3 Les garanties exigides per l'article 176 de la Llei d'urbanisme s'han de prestar per una quantia del 25% del pressupost de les obres d'edificació, si es tracta de la persona propietària, o bé del 12% d'aquell si es tracta de la persona adjudicatària de la subhasta o de la beneficiària de l'expropiació.

La constitució de les garanties s'ha de fer per mitjà d'alguna de les formes admeses per la legislació en matèria de

contractes de les administracions públiques.

L'incompliment d'obligacions comporta la pèrdua de la garantia constituïda.

233.4 Les despeses de les inscripcions i anotacions practicades al Registre de solars corren a càrrec de les persones propietàries i seran deduïdes del preu just, en el moment de fer-se efectiu aquest.

233.5 Als efectes de l'exercici del dret de recuperació que estableix l'article 174.1 de la Llei d'urbanisme, s'ha de notificar al propietari o propietària anterior o bé als seus causahavents, la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar per part de la persona adquirent per subhasta o bé per expropiació.

233.6 La persona propietària, per tal de procedir a l'edificació durant el termini de suspensió que preveu l'article 171.3 de la Llei d'urbanisme, ha de dipositar la fiança establerta per l'apartat 3 d'aquest article i ha d'obtenir la llicència corresponent.

Si la llicència anteriorment atorgada estigués en vigor, per a iniciar les obres n'hi ha prou amb la comunicació per escrit a l'ajuntament de l'inici de les obres, acompanyada de la garantia esmentada.

## TÍTOL SETÈ

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 234

Actes subjectes a llicència

234.1 Estan subjectes a llicència urbanística prèvia els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres a què fa referència l'article 179 de la Llei d'urbanisme. Si aquests actes es porten a terme en terrenys de domini públic, requereixen també llicència urbanística, sens perjudici del què estableixi la legislació sectorial.

234.2 L'exigència de llicència urbanística s'estableix sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència i a l'òrgan competent d'atorgar-la.

Article 235

Atorgament de les llicències urbanístiques

Les llicències s'atorguen d'acord amb les previsions de la legislació i el planejament urbanístic vigents en el moment de la seva resolució, o en la data en què s'entenen produïts els efectes de la manca de resolució expressa de la sol·licitud.

Article 236

Exigència de llicència per la contractació de subministraments i serveis

236.1 Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden efectuar els subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús o transformació del sòl que no hagin obtingut prèviament la llicència corresponent, llevat que es tracti de l'execució d'obres d'urbanització previstes en plans urbanístics o projectes d'urbanització, segons s'escaigui. En el cas d'actes

d'ús o transformació del sòl autoritzats per llicència, la durada del contracte de serveis no pot ser superior al termini màxim establert en la llicència per a la finalització de les obres, llevat que s'acrediti la concessió de la pròrroga corresponent.

236.2 Així mateix, les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden contractar definitivament els serveis sense la prèvia acreditació de l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

## Secció segona

Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització

### Article 237

Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació

237.1 En el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització o reurbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits següents:

a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.

b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.

c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

237.2 Quan es tracti de terrenys en sòl urbà consolidat als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del que estableix l'apartat 1 d'aquest article, paràgrafs a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent.

237.3 Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte.

Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

L'executivitat de la llicència d'edificació resta condicionada a que s'acrediti la constància d'aquestes condicions en el Registre de la propietat.

237.4 L'atorgament de la llicència de primera ocupació requereix el compliment dels compromisos assumits. La nota marginal del Registre de la propietat a què es refereix l'apartat 3 es pot cancel·lar en virtut de la certificació administrativa de l'atorgament de la llicència de primera ocupació.

237.5 L'incompliment d'aquests compromisos comporta la pèrdua de la fiança constituïda i fonamenta, si escau, l'adopció de les mesures adients per impedir els usos de l'edificació, fins a l'adequació de les obres a les condicions de la llicència d'edificació, sense perjudici de l'execució subsidiària i de la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

## Secció tercera

Llicència urbanística per a la constitució i modificació d'un règim de propietat horitzontal simple o complexa

### Article 238

Subjecció a llicència urbanística de la constitució i modificació d'un règim de propietat horitzontal simple o complexa

Estan subjectes a prèvia llicència urbanística totes les operacions previstes a l'article 179.2.r) de la Llei d'urbanisme, consistents en la divisió en propietat horitzontal simple o complexa, llevat que aquesta divisió es produeixi en virtut de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'article 143 d'aquest Reglament, o llevat que la determinació del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements o del seu increment estigui establerta en la llicència d'obres corresponent. A aquests efectes, s'entén per establiments els locals comercials i els industrials. Les places d'aparcament i els trasters no es consideren establiments, llevat del cas que el planejament urbanístic reguli llur nombre o dimensió.

### Article 239

Documents i atorgament

239.1 Les sol·licituds de llicència urbanística, en els supòsits que regula l'article 238 d'aquest Reglament, s'han de presentar amb un projecte, el qual ha de constar dels documents següents:

- a) La memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o elements proposats a les determinacions del planejament aplicable i, en el cas d'habitatges, del compliment dels requisits mínims d'habitabilitat per a segona ocupació.
- b) Els plànols necessaris, a escala adequada, per deixar constància del nombre d'habitatges, establiments o elements, i de llur superfície i ús urbanístic.
- c) Nota simple o certificació del Registre de la propietat on consti la descripció de la finca o edificació.
- d) La proforma de l'escriptura pública de divisió horitzontal simple o complexa.

239.2 L'acord municipal que atorgui la llicència ha d'incorporar una còpia certificada del plànol a què fa referència l'apartat anterior.

### Article 240

Termini de resolució

El termini per a resoldre sobre l'atorgament de la llicència de divisió en propietat horitzontal simple o complexa és d'un mes. Si transcorre aquest termini sense que l'òrgan competent hagi adoptat i notificat la corresponent resolució, la llicència s'entén atorgada per silenci administratiu.

## Secció quarta

Parcel·lacions urbanístiques

### Article 241

Fiscalització prèvia dels actes de parcel·lació

241.1 S'ha de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació simultània o successiva de terrenys en un o més lots, i també les operacions a les què fa referència l'article 183.1, lletres b) i c) de la Llei d'urbanisme, excepte en els casos que estableix l'article 244 d'aquest Reglament.

241.2 Les operacions a què es refereix l'apartat anterior se subjecten a llicència de parcel·lació, o bé han de ser objecte de declaració d'innecessarietat de la llicència per part de l'òrgan municipal competent per a atorgar-la, d'acord amb el que estableixen els articles següents.

## Article 242

### Actes subjectes a llicència de parcel·lació

242.1 Estan subjectes a prèvia llicència de parcel·lació totes les operacions previstes a l'article 183.1 de la Llei d'urbanisme que facilitin, o tinguin per finalitat, la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans. S'inclouen en aquestes operacions la constitució o modificació del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

242.2 També cal l'obtenció de llicència de parcel·lació quan es pretengui una nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, excepte en aquells casos en els que la descripció de la finca resultant hagi previst la possibilitat de la divisió o segregació pretesa.

## Article 243

### Actes que se sotmeten a declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació

243.1 L'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències urbanístiques ha d'adoptar l'acord de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació en relació amb els actes a què fa referència l'article 241.1 d'aquest Reglament quan no es produeix parcel·lació urbanística per concórrer les circumstàncies següents:

- a) Quan la divisió o segregació de terrenys és conseqüència de l'aplicació de la normativa sectorial agrària o forestal.
- b) Quan es pretén una nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, en aquells casos en les que la descripció de la finca resultant preveu expressament aquesta possibilitat.
- c) Quan la segregació es refereix a la part o parts de la finca subjectes a expropiació o reparcel·lació pendents d'executar.
- d) Quan la segregació té per objecte agrupar la finca segregada a una finca confinant, sempre que la segregació i l'agrupació tinguin lloc en la mateixa operació i així ho exigeixi la declaració d'innecessarietat de la llicència.

243.2 En el cas de divisió o segregació de terrenys en aplicació de la normativa sectorial agrària o forestal, l'adopció de l'acord d'innecessarietat de llicència de parcel·lació no eximeix de l'obligació d'obtenir les autoritzacions que exigeix aquesta normativa.

## Article 244

### Actes de parcel·lació no sotmesos a fiscalització prèvia

No cal llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat si la segregació o divisió successiva o simultània de terrenys es produeix:

- a) Per causa d'expropiació forçosa, d'acord amb la legislació aplicable.
- b) Com a conseqüència de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació empara també la segregació de finques incloses parcialment en el seu àmbit, fins i tot quan la finca matriu situada fora del perímetre del polígon no compleixi amb la dimensió mínima exigida.
- c) Amb l'objecte de procedir a la cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en el cas previst en els articles 40.3.a)

i 124.1 d'aquest Reglament.

## Article 245

### Presumpció de parcel·lació urbanística

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística, als efectes del que estableixen els articles 205.a) i d); 206.a), b) i f), i 207.a) de la Llei d'urbanisme, quan es porta a terme qualsevol acte de divisió o segregació simultània o successiva de terrenys sense la prèvia acreditació de l'obtenció de llicència de parcel·lació o de la declaració de la seva innecessarietat.

## Article 246

### Llicència de parcel·lació: documents i atorgament

246.1 Les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística, en els supòsits de l'apartat a) de l'article 183.1 de la Llei d'urbanisme, s'han de presentar amb un projecte, el qual ha de constar dels documents següents:

- a) La memòria justificativa de l'adequació de la parcel·lació proposada a les determinacions del planejament aplicable, d'acord amb el que estableix l'article 188 de la Llei d'urbanisme.
- b) El plànol parcel·lari, a escala adequada, amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals.

Quan el planejament en vigor incorpori el plànol parcel·lari, la còpia certificada d'aquest, més les dades i les indicacions necessàries, pot substituir el document a què es refereix el paràgraf anterior.

246.2 En els supòsits dels apartats b) i c) de l'article 183.1 de la Llei d'urbanisme, entre els quals s'inclou la constitució o modificació del règim de propietat horitzontal per parcel·les, la sol·licitud s'ha d'acompanyar d'una memòria que justifiqui l'adequació de les dimensions dels terrenys objecte dels drets d'utilització exclusiva a les determinacions del planejament urbanístic, i també de plànol parcel·lari que ho reflecteixi.

246.3 L'acord municipal que atorgui la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

## Article 247

### Sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística

La sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística s'ha d'acompanyar dels següents documents:

- a) Memòria en la que s'han de justificar les finalitats i objectius que es pretenen assolir i l'adequació de les operacions i els usos a les determinacions del planejament, i també, si escau, l'adequació de l'operació a les determinacions de la legislació que estableix les unitats mínimes de conreu o de producció forestal.
- b) El plànol parcel·lari ha d'expressar els usos previstos sobre les parcel·les o lots.

## Article 248

### Termini de resolució dels procediments de fiscalització dels actes de parcel·lació

El termini per a resoldre sobre l'atorgament de la llicència de parcel·lació o sobre la declaració d'innecessarietat d'aquesta llicència és d'un mes. Si transcorre aquest termini sense que l'òrgan competent hagi adoptat i notificat la corresponent resolució, la llicència o la declaració d'innecessarietat s'entenen atorgades per silenci administratiu.

## Secció cinquena

### Formalització i inscripció registral d'actes subjectes a prèvia llicència urbanística

## Article 249

Requisits per atorgar escriptures d'actes de parcel·lació subjectes a fiscalització prèvia i de constitució o modificació de règims de propietat horitzontal simples o complexes, i per inscriure-les al Registre de la propietat

249.1 Per a l'atorgament d'escriptures públiques relatives a les operacions que assenyala l'article 238 d'aquest Reglament cal acreditar davant del notari l'atorgament de la llicència d'obres o de la llicència urbanística que preveu l'esmentat article del Reglament, que determini el nombre d'habitatges, establiments o altres elements o llur increment, o aportar la certificació municipal acreditativa d'haver-se atorgat la llicència per silenci administratiu.

249.2 Per a l'atorgament d'escriptures públiques relatives a les operacions que assenyala l'article 242 d'aquest Reglament, cal aportar als notaris la notificació de la llicència de parcel·lació o la certificació municipal acreditativa d'haver-se atorgat la llicència per silenci administratiu, juntament amb la còpia certificada del plànol parcel·lari. Aquests documents s'han de protocol·litzar o testimoniar íntegrament amb l'escriptura pública, com a requisit previ necessari per a l'atorgament de les referides escriptures públiques.

249.3 En els supòsits de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació, la documentació que cal protocol·litzar o testimoniar amb l'escriptura pública és la notificació o certificació d'aquesta declaració juntament amb una còpia certificada del plànol parcel·lari.

249.4 La documentació requerida d'acord amb els apartats 2 i 3 es pot substituir, si s'escau, per còpia certificada del plànol parcel·lari, en la qual, per diligència del secretari o secretària de l'ajuntament, s'acrediti l'atorgament de la llicència o la declaració de la seva innecessarietat.

249.5 En els casos a què es refereixen els apartats 1 a 4 d'aquest article, si l'ajuntament no ha atorgat la llicència, ni ha emès certificació de la declaració d'innecessarietat, ni tampoc no ha emès certificació d'acte presumpte en relació amb les anteriors peticions, es pot atorgar l'escriptura si la persona interessada acredita davant del notari els documents següents:

- a) Sol·licitud de llicència o de declaració d'innecessarietat de la llicència.
- b) Sol·licitud de certificació de silenci administratiu positiu.
- c) Manifestació expressa de la persona interessada que no ha obtingut cap resposta dins el termini legalment establert.

## Article 250

Manca d'acreditació documental davant el Registre de la propietat de l'atorgament de la llicència de parcel·lació o de la declaració de la seva innecessarietat

250.1 D'acord amb la normativa reguladora de la inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, els registradors de la propietat, quan no se'ls acrediti l'atorgament de la llicència corresponent o la declaració municipal de la seva innecessarietat, ni la certificació acreditativa de silenci administratiu positiu, ni el compliment dels requisits que estableix l'apartat 5 de l'article 249 d'aquest Reglament, han de suspendre la inscripció de la segregació o divisió i han de notificar la seva qualificació a la persona interessada en la forma prevista per la legislació hipotecària.

250.2 Si l'ajuntament o la persona interessada aporten la llicència o la declaració de la seva innecessarietat, o bé aporten un certificat municipal acreditatiu del silenci administratiu positiu produït en relació amb la llicència o amb la declaració d'innecessarietat que s'hagués demanat, es considera esmenat el defecte i es practica la inscripció sol·licitada.

250.3 En el cas que l'escriptura pública s'hagués atorgat d'acord amb el què estableix l'apartat 5 de l'article 249, o que la persona interessada acrediti davant el registrador els documents que exigeix aquest precepte, el registrador ha de comunicar a l'ajuntament l'operació registral sol·licitada, amb l'advertiment que, en cas de manca de resposta dins del termini de 15 dies, es faria la inscripció. Si l'ajuntament respon acreditant que va denegar en el seu dia la llicència o que no ha adoptat una decisió per manca de documentació, amb els consegüents requeriments d'aportació i suspensió de la tramitació, el registrador ha de denegar la inscripció.



Si es presenta el document acreditatiu d'incoació de l'expedient d'infracció urbanística per parcel·lació o divisió en propietat horitzontal il·legals, també s'ha de denegar la inscripció i, a instància de l'administració legalment competent, s'ha de practicar l'anotació preventiva de l'esmentada incoació.

250.4 El què estableix l'apartat 3 d'aquest article s'aplica també per a la inscripció de declaracions d'obra nova, si la llicència que les autoritza ha estat obtinguda per silenci administratiu.

## Secció sisena

### Reajustament d'alineacions i rasants i concreció de l'ordenació de volums

#### Article 251

##### Reajustament d'alienacions i rasants

251.1 L'acte de replantejament que preveu l'article 180.4 de la Llei d'urbanisme, té per finalitat reajustar les alineacions i rasants bé per raó d'adaptar les fixades pel planejament al resultat físic de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, o bé per raó d'adaptar-les a la realitat física i morfològica dels terrenys, si aquesta adaptació resulta necessària.

251.2 El reajustament d'alineacions i rasants no pot reduir l'amplada dels espais destinats a vials públics ni les superfícies destinades a espais lliures públics pel planejament urbanístic. El reajustament d'alineacions i rasants no pot alterar l'aprofitament urbanístic ni les característiques físiques derivades de l'ordenació de les parcel·les o solars confinants, que preveu el planejament urbanístic.

251.3 L'ajuntament pot incoar el procediment per al reajustament d'alineacions i rasants abans o simultàniament a la sol·licitud de la llicència, i d'ofici o a instància de la persona sol·licitant de la llicència d'edificació. Si la incoació és a instància de la persona sol·licitant de la llicència, cal acompanyar a la sol·licitud un plànol comparatiu de les alineacions i rasants aprovades i de les proposades, a escala adequada, i les dades de les finques afectades i de llurs propietaris i les adreces d'aquests. S'entén per finques afectades les que siguin objecte del reajustament d'alineacions i rasants i les confinants.

Si el reajustament es demana simultàniament a la sol·licitud de la llicència d'edificació, la tramitació de la llicència resta suspesa fins a la resolució de l'expedient de reajustament d'alineacions i rasants

251.4 Un cop incoat el procediment, cal convocar tots els propietaris de les finques afectades a l'acte de replantejament. Aquests propietaris poden examinar la documentació aportada en el lloc i horari que s'assenyali.

251.5 L'acta de replantejament s'ha d'estendre en el termini d'un mes des de la incoació de l'expedient, pel personal tècnic o jurídic municipal assistent a l'acte, i l'han de signar totes les persones convocades que hi assisteixin i llurs assessors, si s'escau. L'acta s'ha de completar amb un plànol annex, igualment signat per totes les persones assistents, comparatiu de les alineacions i rasants vigents i les proposades. Les persones propietàries assistents poden fer constar la seva conformitat o oposició al reajustament pretès.

251.6 En cas que el procediment s'hagi iniciat a instància de persona interessada, l'ajuntament ha d'adoptar i notificar la resolució corresponent en el termini d'un mes des de la data d'atorgament de l'acta de replantejament.

#### Article 252

##### Concreció de l'ordenació de volums

252.1 Quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació. En aquests casos, amb la sol·licitud de la llicència d'edificació, s'ha de presentar la documentació següent:

a) Un plànol, a escala mínima 1:1.000, i sobre cartografia digital, on s'expressin les alineacions i rasants que prèviament ha definit el planejament, que marquen els límits del sòl edificable en relació amb els vials, espais lliures o llandars de les parcel·les veïnes.

b) Un plànol, sobre cartografia topogràfica digital, que assenyali tots els serveis urbanístics existents o previstos.

c) Un plànol, a escala mínima 1:200, que assenyali l'àrea no subjecta a edificació i l'ordenació de volums per damunt i per sota de les rasants del terreny, planta per planta, amb la descripció de les ocupacions, distàncies entre edificis, paràmetres relatius a la separació de veïns i concreció dels accessos per a vianants i vehicles.

d) Un plànol, a escala mínima 1:200, amb seccions longitudinals i transversals, que expressi les alçades entre plantes i l'alçada màxima total prevista, inclosos els elements tècnics i de coberta de l'edificació.

e) Les propostes de connexió de l'edifici o conjunt d'edificacions als serveis urbanístics existents.

252.2 Si la concreció de l'ordenació volumètrica se sol·licita alhora que la sol·licitud de llicència d'edificació, per a totes les propietats de la zona o illa de la qual es tracti, ambdues sol·licituds es tramiten i resolen de manera simultània.

En d'altre cas, cal atorgar una audiència de 20 dies a la resta de persones propietàries de la zona o illa i la tramitació de la llicència d'edificació resta en suspens fins que s'exhaureixi el termini d'audiència.

L'acte d'aprovació de l'ordenació volumètrica s'ha de notificar a totes les persones propietàries de la zona o illa.

## Capítol II

### Ordres d'execució i supòsits de ruïna

#### Secció primera

#### Ordres d'execució

#### Article 253

##### Procediment i contingut de les ordres d'execució

253.1 Els ajuntaments poden ordenar a les persones propietàries l'execució de les obres necessàries per donar compliment als deures previstos en els articles 189.1 de la Llei d'urbanisme i 29.2 d'aquest Reglament.

253.2 Les ordres d'execució a que fa referència l'article 189.3 de la Llei d'urbanisme s'han de dictar prèvia audiència de la persona interessada, i amb l'informe dels serveis tècnics i jurídics de l'ens que les promogui. L'ordre d'execució ha de ser clara, formalitzada per escrit, motivada i amb explícita referència a la norma o normes que la justifiquen. Així mateix, ha de detallar amb la màxima precisió possible les obres i actuacions que cal executar i el termini per al seu compliment, tenint en compte la seva entitat i complexitat.

253.3 No és exigible l'obtenció de prèvia llicència urbanística per executar les obres o actuacions que constitueixen l'objecte d'un ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible i l'autorització de l'execució de les obres resta subjecta al règim de comunicació prèvia previst en la normativa de règim local.

253.4 No obstant el què estableix l'apartat 2 d'aquest article, les actuacions que per raons d'urgència o necessitat no admetin demora s'han d'executar de manera immediata i sota la direcció tècnica corresponent, en les condicions i amb les característiques que es determinin en la pròpia ordre.

#### Article 254

##### Execució forçosa de les ordres d'execució

254.1 Un cop transcorregut el termini establert en la pròpia ordre d'execució per al seu compliment voluntari, l'administració pot optar, en el termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades, i així successivament. Es poden imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis establerts, que s'han d'ajustar en tot cas al que preveu

l'article 217 de la Llei d'urbanisme i 277 d'aquest Reglament.

254.2 En cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona interessada el cost de redacció del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar.

## Secció segona

### Declaració d'estat ruïnós

#### Article 255

##### Supòsits de ruïna tècnica

Es considera que hi ha ruïna tècnica, en virtut del que disposa l'article 190.2.a) de la Llei d'urbanisme, quan la construcció presenti un esgotament generalitzat dels elements estructurals o d'alguns dels seus elements estructurals fonamentals.

#### Article 256

##### Supòsits de ruïna econòmica

256.1 L'estat de ruïna econòmica al què fa referència l'article 190.2.b de la Llei d'urbanisme s'acredita mitjançant una valoració de les obres a realitzar per complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat, o amb les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, així com una valoració del cost de construcció de nova planta d'un edifici de les mateixes dimensions, usos i amb qualitats anàlogues a l'edificació existent. Aquestes valoracions en cap cas no poden tenir en consideració el valor del sòl.

256.2 La valoració de les obres a realitzar s'ha de contenir en un pressupost per partides, en les que s'han d'especificar les obres necessàries per mantenir la construcció, o la part d'aquesta que resulti afectada, en les condicions estructurals que resultarien exigibles per a atorgar una llicència d'obra nova, de conformitat amb els criteris tècnics vigents en el moment d'efectuar la valoració.

#### Article 257

##### Supòsits de ruïna urbanística

En tot cas es considera que hi ha ruïna urbanística, en virtut del que disposa l'article 190.2.c de la Llei d'urbanisme, quan l'edifici o construcció es troba en situació de fora d'ordenació i les obres necessàries per a mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en fora d'ordenació.

#### Article 258

##### Estat ruïnós parcial

Només es pot declarar l'estat ruïnós parcial d'un immoble en cas de construccions complexes integrades per cossos funcionalment i estructuralment autònoms i separables, que no constitueixin una unitat material des del punt de vista constructiu i arquitectònic.

#### Article 259

##### Inici del procediment per a la declaració d'estat ruïnós

259.1 El procediment per la declaració d'estat ruïnós es pot iniciar d'ofici, per acord de l'òrgan competent, com a conseqüència de l'informe dels serveis tècnics municipals, o bé com a conseqüència de la petició raonada d'un altre òrgan o d'una denúncia. En aquest darrer cas, presentada la petició o la denúncia, s'ha d'acordar la realització d'actuacions prèvies consistents en l'emissió d'un informe per part dels serveis tècnics municipals i, en atenció al seu contingut, s'ha de decidir, si s'escau, l'inici de l'expedient o bé l'arxiu de les actuacions.

259.2 El procediment per a la declaració d'estat ruïnós es pot iniciar també a sol·licitud de la persona interessada. A tal efecte, es consideren persones interessades, a més de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, i les persones arrendatàries i altres ocupants, les persones físiques o jurídiques que al·leguin l'existència de dany o perill en els seus béns, drets o interessos legítims.

259.3 Les sol·licituds d'iniciació del procediment de declaració d'estat ruïnós a instància de persona interessada han d'identificar l'immoble a què es refereixen, el motiu o motius en què es basa l'estat de ruïna, les persones propietàries i eventuais titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, així com la relació d'arrendataris i d'altres ocupants. A l'escrit d'iniciació també s'ha d'adjuntar certificat expedit per facultatiu o facultativa competent en el que es justifiqui la causa d'instar la declaració d'estat ruïnós, es descrigui l'estat físic de l'immoble i s'acrediti si, en el moment de la sol·licitud, l'edifici reuneix les condicions de seguretat i habitabilitat suficients que permetin als ocupants la seva permanència fins que s'adopti l'acord corresponent. Quan la sol·licitud d'inici de l'expedient per a la declaració d'estat ruïnós s'empari en el que estableix l'article 190.2.b) de la Llei d'urbanisme, cal adjuntar la valoració a què fa referència l'article 256 d'aquest Reglament.

## Article 260

### Tramitació del procediment

260.1 Iniciat l'expedient, aquest s'ha de posar de manifest a les persones interessades que no n'hagin instat l'inici, donant-los trasllat literal de l'informe o informes tècnics, per tal que en un termini no inferior a deu dies ni superior a un mes, al·leguin i presentin per escrit els documents i justificacions que estimin pertinents en defensa dels seus respectius drets o interessos.

260.2 Quan la declaració d'estat ruïnós afecti a un bé catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, s'ha de remetre l'expedient al departament de la Generalitat que sigui competent per raó de la matèria perquè emeti informe dins del mateix termini, als efectes del que preveu l'article 190.4 de la Llei d'urbanisme.

260.3 Transcorregut el termini atorgat, els serveis tècnics municipals, prèvia inspecció de l'immoble, han d'evacuar el corresponent informe tècnic, i remetre'l, amb la proposta de resolució que al seu judici procedeixi, a l'òrgan competent per resoldre.

260.4 El termini per dictar i notificar la resolució expressa que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós és de sis mesos des de la data d'acord d'inici de l'expedient, en els procediments iniciats d'ofici o des de la data en la que la petició va tenir entrada al registre competent en els casos de procediments iniciats a instància de la persona interessada. Si dins el termini esmentat no s'ha notificat la resolució expressa, s'entén que la declaració ha estat denegada, en els casos que l'expedient s'ha iniciat a sol·licitud de la persona interessada, o bé que el procediment ha caducat, en els casos que aquest hagi estat iniciat d'ofici.

## Article 261

### Contingut de la resolució que posa fi al procediment

261.1 La resolució que posi fi al procediment ha d'assenyalar si procedeix o no la declaració d'estat ruïnós de l'immoble.

261.2 En cas que es declari l'estat ruïnós de l'immoble, la resolució que posa fi al procediment ha de tenir el contingut següent:

a) En cas que l'immoble no estigui catalogat, no sigui objecte d'un procediment de catalogació i no estigui declarat com a bé cultural, la resolució ha de determinar l'obligació de les persones propietàries de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació de l'immoble no sigui autoritzable, supòsit en què cal procedir necessàriament al seu enderroc, i ha d'establir el termini per a sol·licitar la llicència d'obres o d'enderrocament corresponent.

b) Ha d'ordenar l'execució de les obres i altres mesures que resultin pertinents per tal de mantenir la seguretat, salubritat i condicions mínimes d'habitabilitat de l'immoble, i també les necessàries per evitar eventuais danys a les persones i béns mentre no es procedeixi a l'actuació de rehabilitació o d'enderrocament de l'immoble, i ha de fixar el termini per a la iniciació i execució d'aquestes obres, advertint expressament que, en cas d'incompliment, es procedirà a la seva execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

c) Quan la declaració d'estat ruïnós sigui parcial, la resolució ha d'ordenar, a més, l'execució de les obres de rehabilitació, conservació i d'altres mesures que resultin pertinents per tal de mantenir la seguretat, salubritat i condicions mínimes d'habitabilitat de la part de l'immoble no afectada per la declaració d'estat ruïnós.

261.3 Quan la declaració d'estat ruïnós afecti a un bé catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, la resolució que posa fi al procediment ha de determinar els efectes de la declaració d'estat ruïnós de conformitat amb l'informe a què es refereix l'article 260.2 d'aquest Reglament, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

261.4 La resolució que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós s'ha de notificar a totes les persones propietàries, ocupants i titulars de qualsevol dret real sobre l'immoble, així com a tots els qui hagin estat part en el procediment. En cas que la resolució declari l'estat ruïnós i acordi el desallotjament dels ocupants, la notificació ha d'expressar el termini per al desallotjament voluntari de l'immoble, advertint expressament del seu desnonament per via administrativa en cas d'incompliment.

261.5 En cas que s'acordi que no procedeix la declaració d'estat ruïnós de l'immoble, la resolució que posi fi al procediment pot ordenar, si s'escau, l'execució de les obres que resultin pertinents per tal de mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions objectives d'habitabilitat o de funcionalitat de l'immoble.

## Article 262

### Efectes de la declaració d'estat ruïnós

262.1 La declaració d'estat ruïnós no eximeix del deure de la persona propietària d'obtenir llicència prèvia per a l'execució de les actuacions que calgui executar.

262.2 La declaració d'estat ruïnós d'edificis en situació de fora d'ordenació determina l'obligació de procedir al seu enderroc, sense possibilitat de rehabilitació.

262.3 La declaració d'estat ruïnós no eximeix a les persones propietàries de les responsabilitats de tot ordre que els puguin ser exigides respecte als deures de conservació que els corresponen.

## Article 263

### Mesures a adoptar en cas de ruïna imminent

263.1 Quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures de protecció que calgui adoptar, tals com el desallotjament dels ocupants de l'immoble, el seu apuntalament, enderrocament total o parcial o d'altres que es considerin adients.

263.2 Quan l'existència de perill per a les persones o béns es desprengui de l'escrit sol·licitant l'inici de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, o de la denúncia presentada per qualsevol particular, l'òrgan municipal competent ha de disposar amb caràcter d'urgència una visita d'inspecció dels serveis tècnics municipals, que han d'emetre informe sobre les condicions de seguretat i habitabilitat de l'immoble, i han de disposar l'adopció de les mesures de protecció que s'escaiguin.

263.3 L'òrgan municipal competent ha d'adoptar la resolució que sigui procedent en el termini màxim de setanta dues hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclogui que hi ha una situació de ruïna imminent, sense que resulti preceptiva en aquest supòsit l'audiència a les persones interessades a què fa referència l'article 260.1 d'aquest Reglament.

263.4 Si l'informe tècnic expressa la possibilitat de continuar ocupant l'immoble prèvia adopció de les mesures d'apuntalament o atermenament pertinents, s'ha d'ordenar l'adopció d'aquestes mesures i es prossegueix l'expedient pels tràmits normals. Les mesures acordades han de ser notificades al departament de la Generalitat competent quan resultin afectats immobles catalogats, objecte d'un procediment de catalogació o declarats bé cultural.

263.5 En tot cas, s'han de portar a terme les visites d'inspecció que siguin necessàries i, com a mínim, les indicades en l'informe dels serveis tècnics, per si variessin les circumstàncies o n'apareguessin de noves que aconsellin una decisió diferent. Finalitzat l'expedient, s'ha de mantenir la vigilància en els mateixos termes que durant la seva

tramitació, fins al desallotjament total de l'immoble, si s'escau.

263.6 Les despeses i indemnitzacions que, si s'escau, satisfaci l'Ajuntament per l'adopció de les mesures de protecció descrites en aquest article, són a càrrec de la persona propietària de l'immoble i l'administració pot exigir-les per la via de constrenyiment.

## TÍTOL VUITÈ

De la protecció de la legalitat urbanística

### Capítol I

Procediments de protecció de la legalitat urbanística

#### Article 264

Disposicions generals

264.1 L'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística ha de donar lloc, d'acord amb el que estableix l'article 191.2 de la Llei d'urbanisme, 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.

264.2 La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat té per objecte fer efectiva la tutela i la protecció de la normativa i del planejament urbanístics, tot adequant a aquesta normativa i planejament urbanístics la realitat física o l'ordre jurídic. En cas de transmissió de finques, la nova persona titular se subroga en les obligacions derivades de les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat acordades per l'administració competent.

264.3 La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, quan té per objecte actes d'edificació o d'ús del sòl i del subsòl que s'efectuen sense llicència o ordre d'execució, o que no s'ajusten a les condicions que s'hi assenyalen, comprèn les actuacions següents:

- a) La suspensió d'obres i d'actuacions en curs, si s'escau.
- b) La determinació del caràcter legalitzable o no legalitzable de les obres o actuacions, en curs o finalitzades.
- c) L'adopció de les mesures necessàries per ajustar la realitat física i l'ordre jurídic a la normativa i el planejament urbanístics.

264.4 L'administració competent per exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística ha de resoldre, en el mateix procediment o en procediments separats, sobre la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, sobre la imposició de les sancions que procedeixin i sobre el rescabament a l'administració dels danys i perjudicis causats als béns i interessos públics de l'administració, com a conseqüència d'actuacions constitutives d'infracció urbanística.

#### Article 265

Actuacions prèvies i disposicions comunes als procediments de protecció de la legalitat urbanística

265.1 Abans d'incoar un procediment de protecció de la legalitat urbanística, es poden realitzar les actuacions prèvies necessàries per aclarir els fets i determinar els presumptes responsables. Aquestes actuacions prèvies no interrompen el termini de prescripció de l'acció de restauració que estableix l'article 199 de la Llei d'urbanisme, ni el termini de prescripció de les infraccions urbanístiques que estableix l'article 219 de la mateixa Llei.

265.2 L'òrgan competent ha d'incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística si té coneixement de qualsevol acció o omissió que presumptament vulneri la legalitat urbanística, una vegada concloues, en el seu cas, les actuacions prèvies d'esbrinament dels fets i emesos els corresponents informes previs de caràcter tècnic i jurídic.

La incoació s'efectua d'ofici, per petició raonada d'altres òrgans a partir dels seus serveis d'inspecció, o per denúncia presentada per qualsevol persona.

265.3 L'òrgan competent per incoar el procediment, quan la Generalitat de Catalunya exercita la competència, és el director o directora general d'urbanisme.

265.4 La incoació ha de ser notificada al presumpte infractor o infractora, a les persones interessades i a les administracions que l'han instat o que han denunciat els fets.

265.5 La mateixa resolució d'incoació que doni lloc a l'inici del procediment de protecció de la legalitat urbanística pot incorporar les mesures provisionals que procedeixin, entre les previstes en l'article 266 d'aquest Reglament.

265.6 Les persones que siguin part en un procediment de protecció de la legalitat urbanística tenen el deure d'identificar, davant de l'administració actuant, d'altres persones interessades que no hagin comparegut.

265.7 En qualsevol moment de les actuacions prèvies o del procediment ja incoat, l'òrgan competent pot proposar l'arxiu de les actuacions o el sobreseïment, en els termes que preveu la normativa reguladora del procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya.

## Article 266

### Mesures provisionals

266.1 Conjuntament amb l'acord d'incoació del procediment de protecció de la legalitat urbanística, o posteriorment si s'escau, es poden adoptar les mesures provisionals necessàries per a garantir l'efectivitat de la resolució del procediment.

266.2 Si el procediment de protecció de la legalitat urbanística es refereix a actes d'edificació o d'ús del sòl i el subsòl, sense llicència ni ordre d'execució, o que no s'ajusten a les condicions que s'hi assenyalen, que estan en curs, procedeix acordar la suspensió d'aquests actes, en els termes que estableixen els apartats 1, 3 i 4 de l'article 197 de la Llei d'urbanisme i els apartats 1 i 2 de l'article 267 d'aquest Reglament.

266.3 A més de la suspensió a què fa referència l'apartat anterior, en els procediments de protecció de la legalitat urbanística també es poden adoptar, entre d'altres, les mesures provisionals següents:

- a) Retirada dels materials a emprar per a l'execució de l'obra o de l'ús presumptament il·legals.
- b) Precinte o retirada de la maquinària, i clausura dels accessos a fi d'impedir el desenvolupament de l'ús i de les obres en curs d'execució, presumptament il·legals.
- c) Requeriment de suspensió cautelar dels subministraments d'aigua, energia elèctrica, gas i telefonia i, si escau, de la tramitació de la corresponent contractació.
- d) Donar compte de les mesures decidides a l'òrgan competent per a l'atorgament de cèdules d'habitabilitat als efectes de la suspensió d'aquest atorgament.
- e) Si la incoació l'adopta la Generalitat de Catalunya, comunicació dels pronunciaments adoptats a l'ajuntament respectiu perquè tinguin els efectes que corresponguin en la resolució de la llicència d'ocupació o de primera utilització de l'edifici.

266.4 En cas que s'acordin les mesures assenyalades en les lletres a) i b) de l'apartat 3 d'aquest article, si la persona obligada no porta a terme la retirada dels materials o de la maquinària en el termini de les 48 hores següents a la notificació de l'acord, l'òrgan competent per a la incoació del procediment pot executar subsidiàriament aquestes mesures. Els materials i la maquinària retirats queden a disposició de la persona interessada, qui està obligada a satisfer les despeses de transport i dipòsit. Un cop resolt el procediment de protecció de la legalitat, si la persona

interessada no ha reclamat els materials i la maquinària, l'administració en pot disposar lliurement o els pot lliurar a un abocador autoritzat, previ requeriment a la persona interessada. Les despeses ocasionades també són a càrrec de la persona interessada.

## Article 267

### Procediment de restauració en cas d'obres i actuacions en curs

267.1 Si s'estan executant obres o efectuant actuacions sense llicència, sense ordre d'execució, o bé amb incompliment de les condicions que s'hi assenyalen, l'òrgan competent, amb els corresponents informes previs de caràcter tècnic i jurídic, ha d'incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística i, juntament, ha de dictar una primera resolució de suspensió provisional i immediata de les citades obres i actuacions, que ha de ser notificada al presumpte infractor o infractora.

En la notificació a la presumpta persona infractora s'ha d'assenyalar motivadament si les obres o usos poden ser objecte d'un procés de legalització o si són manifestament il·legalitzables. En aquest darrer cas s'ha d'advertir en la notificació de les mesures de restauració susceptibles de ser adoptades.

El presumpte infractor o infractora disposa d'un termini d'audiència de quinze dies per formular les al·legacions que consideri oportunes, tant respecte de la suspensió d'obres, com en relació amb el caràcter legalitzable o il·legalitzable de les obres o usos o amb les mesures de restauració susceptibles de ser adoptades .

267.2 En el termini de quinze dies des del venciment del termini d'audiència, i ateses les al·legacions formulades, si és el cas, l'òrgan competent ha de ratificar o revocar totalment o parcial la primera resolució. La suspensió provisional, si no es ratifica en aquest termini de quinze dies, resta automàticament sense efecte, d'acord amb el què estableix l'article 197.3 de la Llei d'urbanisme.

267.3 En cas que es ratifiqui la procedència de tramitar el procediment de protecció de la legalitat urbanística, l'òrgan competent ha d'acordar:

a) Requerir a la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos des de la notificació de la resolució, procedeixi a sol·licitar la llicència o la modificació de llicència corresponent.

b) En cas que les obres tinguin caràcter manifestament il·legalitzable i així hagin estat qualificades per l'òrgan competent per a la incoació del procediment, requerir la persona interessada perquè executi, en el termini d'un mes, les mesures de restauració de la realitat física o jurídica alterada que s'estableixin i, si s'escau, ajusti la seva actuació a la llicència o ordre d'execució atorgades.

267.4 En cas que s'hagi efectuat el requeriment de legalització previst en la lletra a) de l'apartat 3 d'aquest article, l'òrgan competent si la persona interessada no sol·licita la llicència en el termini establert o aquesta és denegada, ha de requerir-lo perquè en el termini d'un mes procedeixi a la restauració de la realitat física o jurídica alterada, mitjançant l'execució de les obres o actuacions que s'estableixin. L'òrgan competent ha d'efectuar aquest requeriment en el termini d'un mes des de la data en què finalitzi el termini per a la legalització o des de la data de denegació de la llicència.

267.5 En el cas que la potestat de protecció de la legalitat urbanística sigui exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, l'òrgan competent ha de comunicar a l'ajuntament corresponent el requeriment de legalització efectuat d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, i l'ajuntament ha de comunicar al Departament la resolució de la sol·licitud de llicència o, en el seu cas, que aquesta no ha estat presentada.

267.6 Els requeriments de restauració als què fan referència la lletra b) de l'apartat 3 i l'apartat 4 d'aquest article han de contenir l'advertiment exprés que transcorregut el termini d'un mes sense haver procedit a la restauració, l'òrgan competent procedirà a l'execució forçosa, mitjançant la imposició de multes coercitives en els termes de l'article 217.1 de la Llei d'urbanisme i l'article 277 d'aquest Reglament, o l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

267.7 La persona interessada, en el cas que el termini d'un mes sigui insuficient per a complir el requeriment de restauració, pot presentar davant l'administració competent un programa de restauració, en el qual fixi el termini exacte que necessita per al compliment de l'esmentat requeriment. El programa de restauració ha de ser aprovat per



l'administració i, en tot cas, les obres o actuacions s'han d'iniciar dins el primer mes atorgat.

267.8 Transcorregut el termini d'un mes per procedir al compliment del requeriment de restauració, o el termini que estableixi el programa de restauració, en cas d'inactivitat de la persona interessada, l'òrgan competent ha d'acordar l'execució forçosa, d'acord amb l'apartat 5 d'aquest article, que ha d'iniciar en el termini d'un mes.

267.9 Es poden aplicar, entre altres mesures que siguin adients, les següents mesures de restauració de la realitat física o jurídica alterada, segons els casos:

a) Enderrocament de les obres il·legals.

b) Replantació de plantes, arbres i arbredes.

c) Reposició dels terrenys al seu estat inicial.

d) Reconstrucció o execució de les obres necessàries per reposar a l'estat inicial les edificacions protegides que hagin estat enderrocades, totalment o parcialment, de manera il·legal, o que hagin estat objecte d'obres també de manera il·legal.

e) Reconstrucció de parts d'edificis, instal·lacions i altres construccions que hagin estat enderrocades o modificades de manera il·legal i siguin necessàries per al funcionament dels serveis públics, constitueixin parts estructurals dels edificis o garanteixin la seguretat de les persones.

f) Instar la nul·litat de les operacions jurídiques que constitueixin parcel·lació urbanística il·legal.

## Article 268

### Procediment de restauració en cas d'obres o actuacions ja executades

268.1 El procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat es pot incoar sempre que no hagi transcorregut el termini de sis anys des de la finalització de les obres o actuacions, sens perjudici del que estableixen els articles 202 i 219.6 de la Llei d'urbanisme.

268.2 En el cas d'obres o actuacions sense llicència o ordre d'execució, o sense ajustar-se a llurs condicions, ja finalitzades, l'òrgan municipal competent, un cop incoat el procediment de restauració ha d'acordar, segons correspongui i prèvia audiència per un termini mínim de quinze dies a la persona interessada, algun dels requeriments previstos en les lletres a) i b) de l'apartat 3 de l'article 267 d'aquest Reglament, i tramitar el procediment d'acord amb el què estableixen els apartats 4 a 9 de l'esmentat article 267 d'aquest Reglament.

## Article 269

### Protecció de la legalitat urbanística en cas d'obres o actuacions emparades en llicència o ordre d'execució

269.1 Quan les obres o actuacions que presumptament comportin vulneració de la legalitat urbanística estiguin emparades en una llicència o ordre d'execució, l'adopció de les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, la imposició de sancions i el rescabament dels danys i perjudicis causats, requereixen que prèviament s'anul·li l'acte administratiu que autoritza les obres o actuacions, d'acord amb els procediments previstos en la legislació aplicable.

269.2 En cas de revisió d'ofici de la llicència o ordre d'execució, si les obres estan en curs d'execució, l'òrgan competent, simultàniament a la incoació del procediment de revisió ha de suspendre l'executivitat de l'acte administratiu i ha d'ordenar la suspensió immediata de les obres.

269.3 Un cop anul·lada una llicència o ordre d'execució, l'òrgan competent ha d'adoptar les mesures de restauració corresponents, entre les que estableix l'apartat 9 de l'article 267 d'aquest Reglament, o qualsevol altra que sigui procedent.

## Article 270

## Procediment sancionador urbanístic ordinari

270.1 La imposició de sancions urbanístiques s'ha d'ajustar al procediment que estableix la normativa reguladora del procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya, amb les especificitats que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, tant si es tramita conjuntament amb el procediment de restauració de la realitat física i jurídica alterada, com si es tramita separadament.

270.2 En tot cas, per a iniciar el procediment sancionador s'ha d'haver requerit a la persona presumptament infractora la legalització dels fets, llevat que aquest requeriment no sigui procedent per la manifesta il·legalitat dels usos o obres en curs o ja executats.

La tramitació de la sol·licitud de legalització interromp el termini de prescripció de la infracció fins la comunicació de la fermesa de la resolució de la sol·licitud de legalització.

270.3 La incoació del procediment sancionador comporta el nomenament d'un instructor o instructora i, si escau, d'un secretari o secretària. L'expedient ha d'incorporar les actuacions prèvies realitzades i ha d'incloure les següents dades: identificació de les persones presumptament responsables i llur grau de participació en els fets, determinació dels fets imputats a cadascuna de les persones presumptament responsables, qualificació de les possibles infraccions, les sancions aplicables i, si s'escau, els danys i perjudicis que es puguin haver ocasionat i les mesures de restauració susceptibles de ser adoptades. Aquestes dades han de formar part del contingut del plec de càrrecs que elabora l'instructor o la instructora.

270.4 Exhaurit el termini d'al·legacions i, si s'escau, practicada la prova, l'instructor o instructora ha de redactar la proposta de resolució, la qual ha de contenir:

- a) Identificació de les persones responsables i llur grau de participació.
- b) Qualificació de la infracció, així com la seva graduació.
- c) El caràcter legalitzable o il·legalitzable de la infracció.
- d) La sanció proposada amb les atenuants o agreujants que siguin d'aplicació.
- e) L'òrgan competent per imposar la sanció.
- f) La determinació del benefici obtingut per l'infractor o infractora, si escau.

Les dades contingudes en la proposta de resolució han de venir acompanyades de les seves corresponents referències normatives.

270.5 La resolució del procediment sancionador urbanístic ha de decidir totes les qüestions que s'hagin plantejat al llarg de la instrucció, i ha de pronunciar-se expressament sobre la imposició de sancions.

## Article 271

### Procediment sancionador urbanístic abreujat

271.1 En els supòsits d'infraccions flagrants tipificades com a lleus, en què els fets han estat recollits en l'acta corresponent o bé en la denúncia de l'autoritat competent, l'òrgan municipal competent pot aplicar les especificitats del procediment sancionador abreujat que es regula en la normativa reguladora del procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya.

271.2 L'acord d'incoació ha d'assenyalar de forma expressa i motivada la decisió de tramitar el procediment sancionador abreujat.

## Article 272

### Procediment de rescabament

272.1 En els casos en què, com a conseqüència d'actes constitutius d'infracció urbanística, es causin danys i perjudicis als béns o interessos públics, i aquests no es determinin en el procediment sancionador, s'ha d'instruir un procediment de rescabament que s'ha d'ajustar a la tramitació que estableix la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú, i al què estableix l'article 219 de la Llei d'urbanisme.

272.2 Quan es tracti de danys ocasionats als béns i interessos de la Generalitat de Catalunya, com a conseqüència d'actuacions constitutives d'infracció urbanística, l'òrgan competent tant per a la incoació com per a la resolució del procediment és el director o directora general d'urbanisme.

## Article 273

### Concurrència amb il·lícit penal

273.1 Si en la tramitació d'un procediment de protecció de la legalitat urbanística es considera que els fets poden ser constitutius d'il·lícit penal, l'òrgan administratiu competent per resoldre el procediment ha de comunicar els fets a l'autoritat judicial i al Ministeri Fiscal.

273.2 L'instructor o instructora d'un procediment de protecció de la legalitat urbanística ha de suspendre la tramitació administrativa, pel que fa al procediment sancionador, fins que es produeixi la resolució de l'ordre penal, en els termes de la normativa reguladora de l'exercici de la potestat sancionadora, un cop que l'autoritat judicial ha incoat un procés penal i cas que l'instructor o instructora constati la identitat dels fets, dels subjectes i dels fonaments.

273.3 La substanciació del procés penal no impedeix el manteniment de les mesures provisionals ja adoptades, l'adopció d'altres mesures provisionals, ni l'adopció i execució de les mesures de restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat que procedeixin.

## Article 274

### Intervenció de les administracions competents

274.1 Les persones que tinguin la condició d'interessades en un procediment de protecció de la legalitat urbanística, en cas que l'ajuntament no impulsi la instrucció del procediment o no acordi les actuacions corresponents en els terminis que estableixen els articles 265 a 272 d'aquest Reglament, poden exercir les accions judicials que procedeixen, d'acord amb la legislació aplicable, per al cas d'inactivitat administrativa.

274.2 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística, d'ofici o a instància de les persones interessades, en casos de presumptes infraccions greus o molt greus, previ requeriment a l'ajuntament, efectuat d'acord amb el què estableix l'apartat 3 d'aquest article, i si l'ajuntament no atén aquest requeriment.

274.3 En el cas a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article, la intervenció del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, ja sigui per a la incoació del procediment de protecció de la legalitat urbanística, com per acordar la suspensió provisional d'obres i actuacions, requerir la legalització de les obres o actuacions o adoptar les mesures de restauració, s'ha de subjectar al procediment següent:

a) El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha de lliurar un requeriment previ i motivat a l'òrgan municipal competent, li ha de trametre una còpia de la denúncia o de la documentació que correspongui, i li ha d'atorgar un termini de deu dies perquè incoï el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística o per a que acordi l'actuació que procedeixi. Així mateix, li ha d'indicar que, en cas que no actuï en aquest termini, correspondrà al Departament de Política Territorial i Obres Públiques exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística.

b) La decisió que, en un o altre sentit, adopti l'òrgan municipal competent ha de ser notificada al Departament de Política Territorial i Obres Públiques dins el termini atorgat. Si transcorregut aquest, l'òrgan municipal competent no ha notificat la incoació del procediment, correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística, en els termes establerts en l'apartat 2 d'aquest article, i d'acord amb els procediments que regulen els articles 265 a 272 d'aquest Reglament.

c) El termini de deu dies al qual fa referència la lletra a) d'aquest apartat, es redueix a tres dies en els casos en què el

Departament de Política Territorial i Obres Públiques faci constar de manera expressa i motivada, en el requeriment previ a l'òrgan municipal competent, que es tracta d'un supòsit d'urgència.

274.4 El què estableix l'apartat 2 d'aquest article és d'aplicació, sens perjudici de les facultats que corresponguin a les autoritats competents, en virtut del règim específic d'autorització o concessió a què estan sotmesos determinats actes d'edificació i ús del sòl. D'acord amb això, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot exercir directament la potestat de protecció de la legalitat urbanística, sense necessitat de requeriment previ a l'ajuntament, quan en sòl no urbanitzable es duguin a terme actuacions de construcció, transformació o ús del sòl sense l'aprovació prèvia del projecte o del pla especial prevista a l'article 48 de la Llei d'urbanisme, o sense ajustar-se al pla o projecte aprovats, quan per la seva naturalesa estiguin sotmeses al procediment previst per l'indicat article.

274.5 L'òrgan del Departament de Política Territorial i Obres Públiques competent per a adoptar els acords corresponents en exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística és el director o directora general d'urbanisme, excepte en els supòsits d'establiment de mesures de restauració en cas d'infraccions molt greus i d'imposició de sancions de quantia superior a 600.000 Euros, en els quals correspon adoptar l'acord al conseller o consellera. En el cas que el Departament instrueixi un únic procediment de protecció de la legalitat urbanística que inclogui l'adopció de les diverses mesures de protecció que preveu l'article 191.2 de la Llei d'urbanisme, i que la competència per adoptar les diverses mesures recaigui en òrgans diferents d'acord amb les regles anteriors, s'ha d'adoptar una única resolució en el procediment per a la qual és competent l'òrgan de rang jeràrquic superior.

274.6 Els ajuntaments i el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya s'han de notificar mútuament totes les resolucions que posen fi als procediments de protecció de la legalitat urbanística en els supòsits en què hagin intervingut les dues administracions. En tot cas, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya ha de notificar als ajuntaments les seves resolucions que posin fi als procediments tramitats en exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística i, en el cas de procediments iniciats a l'empara de l'apartat 4 d'aquest article, també ha de comunicar llur incoació.

## Capítol II

### Disciplina urbanística

#### Secció primera

#### Infraccions i sancions

#### Article 275

#### Disposicions generals

275.1 En el cas que sobre una mateixa persona s'instrueixi un procediment sancionador per un sol fet constitutiu de dues o més infraccions o quan una d'elles sigui el mitjà necessari per cometre l'altre, 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.

275.2 Quan una mateixa persona és responsable de la comissió de dues o mes infraccions i no es trobi en cap dels supòsits previstos a l'apartat 1, se li han d'imposar les sancions corresponents a cadascuna de les infraccions comeses.

275.3 Quan les persones responsables de la comissió d'una mateixa infracció són diverses, s'ha d'imposar a cadascuna d'elles una sanció 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.

275.4 En el supòsit de l'apartat 2 i en el supòsit de l'apartat 3 d'imposició de sancions independents a diversos responsables, l'òrgan competent per a imposar les sancions és el que té atribuïda la competència per a imposar la sanció de més quantia.

#### Article 276

## Restauració voluntària de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat

276.1 Procedeix acordar la suspensió del procediment de protecció de la legalitat urbanística que pugui donar lloc a l'adopció de l'acord de restauració i a la imposició de sancions, d'acord amb el que estableix l'article 209 de la Llei d'urbanisme, si la persona interessada, abans que sigui ferma en via administrativa la resolució per la qual s'estableixen les mesures de restauració i les sancions corresponents, dona compliment als requisits següents:

a) Si expressa la decisió de procedir a la restauració voluntària i acredita que ha sol·licitat les llicències o autoritzacions adients per a executar les mesures de restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic infringit, amb la documentació corresponent.

b) Si constitueix una garantia en quantia no inferior al 50% del pressupost de restauració davant de l'administració que instrueix el procediment de protecció de la legalitat, mitjançant alguna de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques.

c) Si presenta la documentació i la garantia a què es refereixen els apartats anteriors abans que s'acordi i notifiqui a la persona interessada la resolució del procediment de protecció de la legalitat urbanística.

276.2 La suspensió no abasta l'executivitat de les mesures cautelars que s'hagin acordat.

276.3 Quan l'administració de la Generalitat exerceixi la competència de protecció de la legalitat urbanística, l'acreditació a què es refereix l'apartat 1.a) d'aquest article s'ha de realitzar mitjançant un certificat de l'administració competent per a resoldre sobre la sol·licitud de la llicència o autorització, que indiqui la data de presentació de la sol·licitud i si aquesta reuneix els requisits per ser admesa a tràmit, sens perjudici de quina sigui la resolució definitiva del procediment.

276.4 L'efectiva restauració de la realitat física o jurídica a l'estat anterior a l'alteració, produeix els efectes que preveuen els apartats 1, 2 i 6 de l'article 209 de la Llei d'urbanisme.

## Secció segona

### Execució de les resolucions en matèria de protecció de la legalitat urbanística

#### Article 277

### Execució de les resolucions administratives en matèria de protecció de la legalitat urbanística. Multes coercitives

277.1 Les resolucions que es dictin en matèria de protecció de la legalitat urbanística són immediatament executives, sens perjudici del que preveu l'article següent quant a l'execució de les sancions administratives, i els òrgans administratius competents poden fer ús dels mitjans d'execució forçosa que preveu la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú.

277.2 Les resolucions administratives adoptades en els procediments de protecció de la legalitat urbanística han d'establir el termini perquè la persona interessada faci efectiu llur contingut i han d'advertir que, en cas d'incompliment, l'òrgan administratiu competent procedirà bé a la imposició de multes coercitives de manera reiterada fins aconseguir el compliment de la resolució, o bé a la seva execució subsidiària, a càrrec de la persona interessada.

277.3 Qualsevol despesa ocasionada per l'actuació subsidiària de l'administració va a càrrec de la persona interessada.

277.4 Les multes coercitives són totalment compatibles amb la imposició de sancions per la comissió d'una infracció urbanística.

277.5 Els criteris d'aplicació de les multes coercitives en tots els casos previstos en l'article 217.2 de la Llei d'urbanisme, són els següents:

a) S'imposa la multa de fins a 1.000 euros quan es tracta del primer incompliment de l'ordre de suspensió d'obres, de la mesura de restauració o de l'ordre d'execució d'obres i es gradua la seva quantia en funció de la sanció que

correspon a la infracció comesa o en funció del cost estimat de les obres que s'ordena executar.

b) S'imposa la multa de 1.001 a 2.000 euros quan es tracta del segon incompliment, i graduada d'acord amb el què estableix la lletra anterior.

c) S'imposa la multa de 2.001 a 3.000 euros, si es tracta del tercer o successius incompliments, graduada d'acord amb el què estableix la lletra a) d'aquest apartat.

277.6 En aplicació del principi de proporcionalitat, en cap cas cada una de les multes coercitives no pot ser superior a la sanció que correspongui imposar com a conseqüència de la infracció urbanística comesa, sens perjudici que la suma de les successives multes coercitives pugui superar l'import de la sanció.

277.7 La competència per a acordar l'execució forçosa i la imposició de multes coercitives correspon a l'alcalde o l'alcaldeessa o, si la potestat de protecció de la legalitat urbanística és exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, al director o directora general d'urbanisme.

## Article 278

### Execució de les sancions urbanístiques

278.1 L'execució de les sancions que s'imposin per raó de la comissió d'infraccions urbanístiques s'ajusta al que estableix la normativa aplicable en matèria de recaptació.

278.2 L'execució de les sancions urbanístiques s'inicia una vegada són fermes en via administrativa. La resolució sancionadora pot adoptar les mesures cautelars precises, com la presentació d'una fiança, per garantir l'eficàcia de la resolució mentre no sigui executiva.

278.3 La notificació de la resolució sancionadora, si posa fi a la via administrativa, o la notificació de la resolució del recurs administratiu corresponent, quan sigui desestimatori per les pretensions de la persona interessada, han de concretar els terminis per efectuar el pagament en període voluntari, d'acord amb la normativa aplicable en matèria de recaptació.

## Secció tercera

### Circumstàncies que modulen la responsabilitat. Persones responsables

## Article 279

### Circumstàncies que modulen la responsabilitat en les infraccions urbanístiques.

279.1 Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat dels infractors:

a) Prevaler-se de tenir la titularitat d'un ofici o càrrec públic, per cometre una infracció en benefici propi.

b) La utilització de la violència i altres formes de coacció contra funcionaris encarregats de la protecció de la legalitat urbanística.

c) La falsificació de documents i l'alteració dels supòsits de fet quan els uns i els altres legitimin l'actuació urbanística.

d) El perjudici causat a tercers, o bé l'aprofitament de la necessitat de terceres persones.

e) Causar un perjudici comú a una pluralitat de persones.

f) L'incompliment de les ordres de paralització o execució dictades per l'administració.

g) Dificultar l'exercici de la funció inspectora de l'administració competent.

279.2 Procedeix atenuar la responsabilitat dels infractors en els supòsits següents:

a) Quan manqui la intenció de causar un dany de l'entitat que efectivament s'ha causat als interessos públics o privats afectats pel fet il·lícit.

b) Quan l'infractor hagi procedit a reparar o disminuir el dany causat abans de la incoació de les actuacions administratives de protecció de la legalitat urbanística, sense perjudici de l'aplicabilitat, si escau, del que estableixen els articles 208 i 209 de la Llei d'urbanisme.

279.3 Són circumstàncies que poden agreujar o atenuar la responsabilitat dels infractors:

a) El major o menor coneixement tècnic de l'actuació, d'acord amb la professió o l'activitat habitual dels infractors.

b) L'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció i el major o menor benefici econòmic aconseguit, així com la realització del fet il·lícit amb o sense la intenció d'aconseguir un benefici econòmic.

279.4 En qualsevol cas, la graduació de les sancions aplicables ha de respondre també a la ponderació de la gravetat del dany amb què la infracció afecta els interessos generals protegits per l'ordenament juridico-urbanístic o a la gravetat del risc creat en relació amb aquests interessos, a l'existència d'intencionalitat o reiteració, a la naturalesa dels perjudicis causats, a la reincidència, i al caràcter legalitzable o il·legalitzable dels fets constitutius d'infracció.

279.5 Si d'acord amb l'article 211.4 de la Llei d'urbanisme s'ha d'incrementar l'import de la sanció fins a abastar la quantia del benefici obtingut per l'infractor, perquè aquest és superior, s'ha de descomptar del benefici el cost estimat de les actuacions pertinents de reposició dels béns i situacions al seu primitiu estat, sens perjudici de la liquidació que s'ha de practicar tenint en compte el cost que finalment resulti de l'execució efectiva d'aquestes actuacions.

279.6 Als efectes de fixar l'import de la sanció, la data a considerar per tal de determinar el benefici obtingut és:

a) La data de finalització de les obres o de cessament de l'ús il·legal, sens perjudici que si es tracta d'un ús continuat, la valoració del benefici s'ha de referir a la data de formulació del plec de càrrecs.

b) La data d'atorgament de la llicència o de l'adopció de l'ordre d'execució, en cas que les obres o actuacions constitutives de la infracció haguessin estat emparades en llicència o ordre d'execució.

## Article 280

### Persones responsables als efectes del règim sancionador

280.1 Totes les persones físiques o jurídiques que incorrin en infracció urbanística amb llurs accions o omissions, d'acord amb el que estableix l'article 213.1 de la Llei d'urbanisme, són responsables, als efectes del règim sancionador regulat per l'ordenament urbanístic, fins i tot a títol de simple inobservança.

280.2 Poden ser responsables, en funció de llur grau d'intervenció en la comissió de la infracció urbanística, els agents de l'edificació, que es defineixen com totes les persones, físiques o jurídiques, que intervinguin en el procés d'edificació, d'acord amb la legislació aplicable sobre ordenació de l'edificació.

A aquests efectes, es consideren promotors els agents, els gestors o els impulsors de l'actuació en el sòl, sobre el qual o sota el qual s'efectuï o s'hagués efectuat la infracció, si no són les persones propietàries.

280.3 Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions en les quals incorrin per decisió dels seus òrgans, o bé per l'actuació dels seus agents, sens perjudici que assumeixin també el cost de les mesures de reparació i, si s'escau, la indemnització pels danys i perjudicis ocasionats.

## Capítol III

### Inspecció urbanística

#### Article 281

## Col·laboració entre administracions en la inspecció urbanística

Les administracions públiques han de prestar la col·laboració necessària i permetre l'accés als seus arxius a l'administració que exerceixi la potestat de protecció de la legalitat urbanística, als efectes de la realització de tasques inspectores i per a la determinació i comprovació, respectivament, dels presumptes responsables de les infraccions comeses i de la comissió de les referides infraccions.

### Article 282

#### Facultats i funcions de la inspecció urbanística

282.1 El personal al servei de les administracions públiques al qual s'encomani l'exercici de la inspecció urbanística està facultat per entrar i romandre en les finques, construccions i altres llocs subjectes a la seva actuació inspectora el temps necessari per portar a terme aquesta actuació.

282.2 Al personal que tingui encomanat l'exercici de la inspecció urbanística li corresponen les funcions següents:

- a) La investigació i comprovació del compliment de la normativa urbanística, i la pràctica de les proves i mesuraments necessària per a aquesta finalitat.
- b) Si s'escau, la proposta d'adopció de mesures provisionals i d'incoació dels procediments de protecció de la legalitat urbanística que correspongui.

### Article 283

#### Informes que resulten de la inspecció urbanística

Els informes resultants de les inspeccions urbanístiques han de contenir, com a mínim, les dades següents:

- a) Lloc i data de la inspecció i de l'emissió de l'informe.
- b) Identificació de la persona que el subscriu.
- c) Dades identificatives de les persones presumptament responsables, si es coneixen.
- d) Descripció dels fets causants de la presumpta infracció, amb distinció dels actes emparats per una autorització administrativa i d'aquells que no ho estiguin.
- e) Documentació gràfica que acrediti l'estat de les obres a la data de la inspecció.
- f) Règim, classificació i qualificació urbanística del sòl amb referència expressa a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic vigent.
- g) Precepte o preceptes urbanístics presumptament infringits.

#### Disposicions addicionals

##### Primera

#### Consulta telemàtica dels instruments de planejament urbanístic

1. La consulta telemàtica dels instruments de planejament que regula l'article 17.3 d'aquest Reglament s'ha de fer efectiva en els terminis i condicions següents:

- a) Des de l'1 de juliol de 2007 els ajuntaments de més de deu mil habitants han de garantir la consulta telemàtica dels instruments de planejament municipal que s'aprovin definitivament a partir de la referida data, i de l'instrument de planejament general vigent en el municipi, amb independència de la data en què aquest hagi estat aprovat.
- b) L'accés telemàtic a la resta d'instruments de planejament municipal vigents en el municipi es farà efectiu



progressivament, en funció dels mitjans tècnics, econòmics i organitzatius de què es disposi.

2. A partir de l'1 de juliol de 2007, l'Administració de la Generalitat i els ajuntaments de més de 10.000 habitants han de donar compliment a les obligacions que estableix l'article 23.2 d'aquest Reglament en relació amb la convocatòries d'informació pública que tinguin lloc a partir d'aquesta data en els procediments de planejament i gestió urbanístics que tramitin.

## Segona

Accés telemàtic als instruments incorporats al Registre de planejament urbanístic de Catalunya

L'accés telemàtic que regula l'article 18.4 d'aquest Reglament s'ha de fer efectiu en els terminis i condicions següents:

a) Des de l'1 de juliol de 2007, el Registre de planejament de Catalunya ha de garantir l'accés telemàtic als instruments de planejament urbanístic que s'aprovin definitivament a partir de la referida data i als plans d'ordenació urbanística municipal aprovats des de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

b) L'accés telemàtic a la resta d'instruments de planejament urbanístic vigents es farà efectiu progressivament, en funció dels mitjans tècnics, econòmics i organitzatius de què es disposi.

## Tercera

Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca respecte a les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

De conformitat amb el què estableix la disposició addicional cinquena de la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, l'informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca previst en l'article 48.1.d) de la Llei d'urbanisme i 57.1.d) d'aquest Reglament, en la tramitació dels plans especials o en l'aprovació dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable no compresos en un pla especial agrari, té caràcter vinculant per a l'òrgan competent per a llur aprovació definitiva en el cas que sigui desfavorable a l'execució del projecte.

## Quarta

Adaptació dels instruments de planejament general a la Llei d'urbanisme

En el cas d'instruments de planejament general no adaptats a la Llei d'urbanisme, la formulació i tramitació del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent no es considera en cap cas com a revisió anticipada del planejament general vigent, encara que no s'hagi exhaurit el termini previst en aquest, i no requereix l'autorització o aprovació prèvies que regula l'article 93.2 de la Llei d'urbanisme.

## Cinquena

Utilització de la cartografia oficial a Catalunya

En l'elaboració dels plànols dels diferents instruments urbanístics s'ha d'utilitzar cartografia oficial a Catalunya, d'acord amb allò establert en la Llei 16/2005, de 27 de desembre, de la informació geogràfica i de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. En defecte de cartografia oficial registrada de l'escala exigida, els plànols s'han d'elaborar sobre cartografia referenciada sobre coordenades UTM.

## Sisena

Informe del Departament competent en matèria d'habitatge en la tramitació dels plans urbanístics

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic les determinacions del qual afectin l'ús residencial, s'ha de sol·licitar informe al Departament competent en matèria d'habitatge en relació amb l'adequació del pla a les determinacions aplicables en matèria d'habitatge. L'informe s'ha d'emetre en el termini d'un mes.

## Disposicions transitòries

### Primera

Aplicació de la directriu de protecció front als riscos d'inundació en el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

En el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme:

a) Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació en l'àmbit dels quals hi hagi terrenys inclosos en alguna de les zones inundables regulades en l'article 6 d'aquest Reglament, s'han d'ajustar a les condicions i limitacions establertes als apartats 2, 3 i 4 de l'esmentat article, o bé han de preveure, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

b) Els plans especials per a la nova implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural en sòl no urbanitzable estan subjectes als criteris establerts a l'article 6 d'aquest Reglament, de manera que dins de la zona de sistema hídic i dins les zones d'inundació greu i moderada de la zona inundable per episodis extraordinaris només s'hi poden admetre espais lliures vinculats a l'establiment o l'activitat. Les zones d'acampada i els edificis de serveis s'han de situar fora d'aquestes zones.

c) Els plans de millora urbana es regeixen pels criteris d'ordenació establerts en el planejament general. Tanmateix, per a l'aprovació dels plans de millora urbana que tinguin per objecte actuacions urbanístiques integrades per a completar el teixit urbà o transformar el model urbanístic preexistent, es pot exigir, com a càrrega d'urbanització del sector, l'execució de les obres de protecció i l'adopció de les altres mesures necessàries per evitar els riscos per a la seguretat de les persones que pot comportar l'ordenació establerta.

### Segona

Estudis d'inundabilitat en cas de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat

1. Quan no es disposi del corresponent instrument de planificació sectorial aprovat per l'administració hidràulica competent que delimiti les zones inundables, el planejament urbanístic que inclogui en el seu àmbit terrenys emplaçats en zones potencialment inundables ha d'incorporar, com a document integrant de l'informe ambiental, un estudi d'inundabilitat, que ha de ser informat favorablement per l'administració hidràulica competent en el si de la tramitació del pla. En aquest estudi, que s'ha de realitzar sobre cartografia digital, s'han de determinar, les zones inundables d'acord amb els criteris que estableixen els apartats següents.

2. Als efectes de l'apartat anterior, la zona fluvial es determina:

a) Amb caràcter general per l'avinguda de període de retorn de 10 anys.

b) En el cas de zones planeres en què l'avinguda de període de retorn de 10 anys i la vegetació de ribera associada assoleixin amplades superiors a 100 metres respecte del límit de la llera, la zona fluvial es fixa en 100 metres.

c) En aquells cursos fluvials endegats entre motes es pren com a referència, per a la delimitació de la zona fluvial, la contramota externa.

3. Als efectes de l'apartat 1, la zona de sistema hídic es determina:

a) Amb caràcter general per l'avinguda de període de retorn de 100 anys, sense tenir en compte en aquest càlcul l'existència de motes, quan n'hi hagi.

b) En el cas de zones planeres en què l'avinguda de període de retorn de 100 anys assoleixi amplades superiors a 100 metres respecte del límit de la llera, el sistema hídic no superarà aquests 100 metres.

c) En el cas de zones de muntanya, la delimitació de la zona derivada de l'avinguda de període de retorn de 100

anys es pot corregir tenint en compte les característiques fisiogràfiques i hidrològiques específiques.

4. Als efectes de l'apartat 1, la zona inundable per episodis extraordinaris es determina per l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquells casos en què no es pugui disposar de modelització hidràulica es pot emprar la delimitació geomorfològica de les zones potencialment inundables.

#### Tercera

Règim aplicable a les construccions i activitats existents dins de la zona fluvial en cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

En el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme, s'ha d'aplicar el règim de fora d'ordenació a les construccions i activitats preexistents que, amb ocasió de l'aprovació de la planificació hidrològica o de l'aprovació d'un instrument de planejament urbanístic que incorpori l'estudi d'inundabilitat, es constati que estan incloses dins de la corresponent delimitació de la zona fluvial, sempre que no concorrin els supòsits previstos en l'apartat 5 de l'article 6 d'aquest Reglament i mentre no s'executin les obres necessàries per a la protecció front als riscos d'inundació.

#### Quarta

Règim aplicable als terrenys amb pendent elevada en cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

En el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme, el planejament derivat s'ha d'ajustar als criteris d'ordenació establerts en el planejament general que desenvolupa, tot minimitzant l'edificació en els terrenys amb pendent superior al 20%.

#### Cinquena

Establiment del deure de conservació en cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

En el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme, els plans parcials urbanístics, de delimitació o no, i els plans de millora urbana poden imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, si concorren les circumstàncies i d'acord amb les condicions que estableix l'article 68.7 d'aquest Reglament.

#### Sisena

Règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no s'ajustin a la Llei d'urbanisme

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 d'aquest Reglament.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 d'aquest Reglament.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge, Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.

3. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament, i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, es pot autoritzar l'ampliació dels habitatges als què fa referència l'apartat 1.b) d'aquesta disposició mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament.

## Setena

Règim aplicable a altres construccions preexistents en sòl no urbanitzable no admeses per la Llei d'urbanisme

1. Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme:

a) Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 d'aquest Reglament.

b) Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 d'aquest Reglament.

2. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament, i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, es pot autoritzar l'ampliació de les edificacions a què fa referència l'apartat 1.b) d'aquesta disposició mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament.

3. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 58 d'aquest Reglament.

## Vuitena

Procediment aplicable a les noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal o, en general, rústica, en municipis sense planejament urbanístic general o amb planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002

En municipis sense planejament urbanístic general o amb planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal o, en general, rústica, a què es refereixen els articles 47.6.a) de la Llei d'urbanisme i 48 d'aquest Reglament, s'han de subjectar al procediment previst en els articles 48 de la Llei d'urbanisme i 57 d'aquest Reglament, si superen els llinars establerts pel planejament territorial o pels plans directors urbanístics, o en defecte d'aquests, si superen qualsevol dels llinars següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres.

## Novena

Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el marc del planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

1. En cas de manca de pla d'ordenació urbanística municipal o de programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions de la Llei d'urbanisme, l'aplicació de les reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública és preceptiva, en els termes que estableix l'apartat 3 de la disposició transitòria segona de la Llei d'urbanisme, en els sectors de sòl urbanitzable i als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin sostre residencial de nova implantació. Tanmateix, l'òrgan autonòmic competent pot autoritzar, en ocasió de l'aprovació definitiva del pla o de l'emissió de l'informe que regula l'article 85 de la Llei d'urbanisme, la disminució de les esmentades reserves en els sectors per als que s'estableixi una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia edificatòria incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

2. Als efectes del què estableix l'apartat 1, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre previst pel planejament general en els indicats sectors de planejament derivat que estigui destinat a habitatge, de manera exclusiva o indistintament amb d'altres usos. Això no obstant, no es considera sostre residencial de nova implantació el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en aquests sectors.

3. En cas de manca de pla d'ordenació urbanística municipal o de programa d'actuació urbanística municipal que defineixin el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, l'establiment d'aquest sistema, la qualificació de sòl urbà amb aquest destí i la determinació de reserves en sectors de planejament derivat, s'ha de preveure mitjançant una modificació del planejament general. En el cas que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals

públics sòls anteriorment qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, o es prevegin reserves per al sistema d'habitatge dotacional públic en substitució de les reserves mínimes legals destinades a equipaments comunitaris que estableix l'article 66.1.c) d'aquest Reglament, s'ha d'acreditar que la suficiència dels equipaments comunitaris previstos o existents justifica aquesta modificació o substitució. En tot cas, mitjançant una modificació o modificacions successives del planejament general no es pot reduir, en conjunt, més d'un 5% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable qualificada o reservada pel planejament general com a sistema d'equipaments públics locals. Les modificacions del planejament general han d'acreditar que no se supera aquest límit.

4. És d'aplicació a les modificacions de planejament a què fa referència l'apartat 3 d'aquesta disposició el què estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 118 d'aquest Reglament.

#### Desena

Previsions temporals dels plans d'etapes dels plans parcials urbanístics que desenvolupen planejament urbanístic general mancat d'aquestes previsions

Els plans parcials urbanístics, siguin o no de delimitació, que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, que tinguin per objecte la implantació de creixements residencials, i que desenvolupin planejament urbanístic general que no tingui establertes previsions temporals en els termes definits a l'article 65.1.c) d'aquest Reglament, poden preveure en el pla d'etapes la seva execució gradual d'acord, si s'escau, amb les determinacions dels plans territorials parcials i dels plans directores territorials i urbanístics o, en el seu defecte, en aplicació dels criteris que estableixi l'administració competent amb motiu de la seva aprovació, en funció de la dimensió relativa del sector respecte al conjunt de sòl urbà i de sòl urbanitzable en curs d'execució del municipi.

#### Onzena

Informe ambiental dels plans derivats d'instruments de planejament general no adaptats a la Llei d'urbanisme

Els informes ambientals dels plans derivats d'instruments de planejament general no adaptats a la Llei 2/2002 han d'especificar, a més dels aspectes assenyalats a l'article 100 d'aquest Reglament, tots aquells altres requerits per l'article 70 també d'aquest Reglament que siguin necessaris per a l'anàlisi de llurs repercussions ambientals.

#### Dotzena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

1. Mentre no s'aprovi la llei autonòmica que desenvolupi la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, han de ser objecte d'avaluació ambiental els instruments de planejament que assenyalen l'apartat 1 de la disposició transitòria sisena de la Llei d'urbanisme, sens perjudici de la decisió prèvia que correspongui adoptar, cas a cas, respecte a la subjecció a avaluació ambiental d'aquells plans directores urbanístics que es prevegi que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient i dels plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.

2. Els plans sotmesos a avaluació ambiental, que estiguin en tràmit en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, s'han de subjectar a les regles que estableix l'article 115, en els successius tràmits que s'hagin d'efectuar. En tot cas, els plans que s'hagin aprovat inicialment amb posterioritat al 30 d'abril de 2006, data d'entrada en vigor de la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, si ja han efectuat la informació pública, hauran de completar-la fins al termini de 45 dies i donar compliment a les regles que estableixen les lletres d) i e) de l'article 115 d'aquest Reglament.

(06.198.135)