

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.

### Exposició de motius

La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, habilita el Govern perquè en faci l'oportú desplegament reglamentari. Així, la disposició final novena l'autoritza expressament i àmpliament per dictar les disposicions necessàries per al desplegament, amb la finalitat de facilitar-ne el compliment i de garantir l'operativitat dels principis generals de l'actuació urbanística, el funcionament coordinat, àgil i eficaç de les administracions amb competències urbanístiques, i la implantació de les determinacions sobre règim del sòl, planejament i gestió urbanístics, instruments de política de sòl i d'habitatge, intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i protecció de la legalitat urbanística.

Per altra banda, les disposicions finals segona, quarta, cinquena, setena i desena faculten el Govern per regular per decret temàtiques concretes. D'entre aquestes disposicions, la final quarta.2 estableix un termini de divuit mesos per regular per decret el règim organitzatiu específic de les entitats urbanístiques col·laboradores, les seves funcions i atribucions, els drets i deures dels seus membres, i també l'Estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats.

Per últim, un seguit de preceptes al llarg de l'articulat es refereixen específicament al desplegament reglamentari.

L'actual dispersió normativa que es va fer evident al Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigències de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, fa aconsellable l'elaboració d'un únic text reglamentari de la Llei d'urbanisme. La tasca, però, és de gran dimensió i complexitat i, sense dubtes, així ho va entendre el Parlament en posar termini només a alguns aspectes de desenvolupament reglamentari.

Mentre aquesta elaboració més complexa es va duent a terme, s'ha vist la necessitat de regular de manera immediata aquells aspectes que la Llei concreta de manera directa i expressa que s'han de desenvolupar reglamentàriament, sense oblidar d'altres aspectes que necessiten precisió o bé alguna puntualització per facilitar l'aplicació de la norma i de complir, dintre del termini atorgat, el que preveu la disposició final quarta.2 esmentada, pel que fa a les entitats urbanístiques col·laboradores.

D'entre les matèries que el Reglament desenvolupa cal destacar, per la seva rellevància especial, les relatives a la participació pública en els procediments urbanístics, els consells assessors urbanístics, les auditories de gestió urbanística; les reserves derivades de modificacions de plans que comportin un increment de sostre o de densitat, les llicències de parcel·lació i el règim d'ús del sòl no urbanitzable.

També cal destacar les especificacions que conté el Reglament respecte de les novetats més significatives de la Llei, com és la documentació mediambiental i la corresponent a les obres d'urbanització bàsiques a incloure en els plans; les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública i la concreció de l'ordenació de volums.

Per últim, cal fer esment a la regulació detallada que conté el Reglament sobre el desenvolupament dels sectors en subsectors, els diferents tipus de reparcel·lació, l'execució dels àmbits declarats sectors d'urbanització prioritària, l'ocupació directa, les

entitats urbanístiques col·laboradores, els drets de tempteig i retracte, el Registre municipal de solars sense edificar, el reajustament d'alineacions i rasants i la protecció de la legalitat urbanística.

En la regulació de les esmentades matèries i amb la finalitat d'evitar la repetició dels preceptes legals, aquest Reglament precisa els concrets articles de la Llei objecte de desenvolupament. D'aquesta manera, tot operador pot situar-se ràpidament en relació amb la Llei i copsar, sense dubtes, l'abast de la norma.

Així, un any després de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme, aquesta disposició ha de facilitar l'aplicació dels seus mecanismes i ha de contribuir a millorar el desenvolupament urbanístic sostenible de Catalunya.

Per això, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article únic

S'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que consta com a annex a aquest Decret.

Disposicions derogatòries

Primera

Queda derogada l'Ordre de 6 d'agost de 1982, per la qual s'aprova la instrucció que regula aspectes orgànics i funcionals del Registre d'Entitats urbanístiques col·laboradores. Així mateix, queden derogats els preceptes que s'oposin a aquest Reglament 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.

Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 4 de novembre de 2003

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Felip Puig i Godes

Conseller de Política Territorial

i Obres Públiques

## Annex

### Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

#### Capítol I

##### Disposició general

##### Article 1

##### Objecte

Aquest Reglament té per objecte el desplegament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, pel que fa al règim urbanístic del sòl, el planejament i la gestió urbanístics, els instruments de política de sòl i habitatge, la intervenció en l'ús del sòl i l'edificació i la protecció de la legalitat urbanística. El Reglament regula íntegrament les entitats urbanístiques col·laboradores, el seu règim d'organització específic, les seves funcions i atribucions, i els drets i deures dels membres.

#### Capítol II

##### Règim urbanístic del sòl

##### Article 2

##### Ponderació dels components de l'aprofitament urbanístic

(Desplegament dels articles 36 i 37 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

2.1 Als efectes del que estableix l'article 36.1 de la Llei, la intensitat dels usos depèn de l'ocupació màxima de parcel·la, de la tipologia edificatòria i de la situació en l'edificació o bé del nombre d'establiments per unitat de superfície, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

2.2 Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic, sobre la base de la ponderació dels components d'aquest i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

S'establirà un coeficient d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei que, de manera justificada, expressi la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de la resta.

El producte d'aquest coeficient pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de cada zona en determinarà l'aprofitament urbanístic.

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.

2.3 Per a valorar l'aprofitament urbanístic poden emprar-se unitats de valor o d'aprofitament, que s'han de taxar en diners als efectes de determinar les indemnitzacions o compensacions procedents per raó de diferències d'adjudicació.

#### Capítol III

##### Disposició comuna a tots els procediments urbanístics

## Article 3

### Convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics

(Desplegament dels articles 48.1, 49, 50.1, 54.1, 81.2, 82.2, 83.4, 107.a), 113.2.c), 131, 135.1, 136.4, 150.2.b), 154.1 i 166.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

3.1 La informació pública en la tramitació de procediments de planejament i de gestió urbanístics s'ha de convocar mitjançant edictes a inserir al diari o Butlletí Oficial que correspongui i en la premsa periòdica.

Els documents sotmesos a informació pública han d'anar encapçalats per un índex que els enumeri.

3.2.1 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 a dos dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

En el supòsit de tramitar la modificació puntual de les figures de planejament objecte del paràgraf anterior així com de tramitar plans urbanístics derivats i instruments de gestió urbanística, n'hi ha prou amb inserir l'edecte en un dels diaris de més divulgació.

3.2.2 En els procediments per a l'aprovació de projectes en sòl no urbanitzable i per a usos i obres de caràcter provisional, n'hi ha prou amb la publicació de l'edecte al Butlletí Oficial corresponent.

3.3 Els edictes han de concretar el termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti, l'adreça de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació, així com, si s'escau, les dades per a la localització del projecte o assumpte per mitjans informàtics o telemàtics, si es decideix d'incorporar-lo tot, en part, o bé mitjançant una síntesi o extracte en la xarxa corresponent.

3.4 El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria; quan, a més a més, s'exigeixi el tràmit d'audiència, el còmput, per a cadascuna de les persones interessades, es fa des de la notificació individualitzada, llevat del cas en què la darrera publicació obligatòria sigui posterior.

## Capítol IV

### Planejament urbanístic

## Article 4

### Participació ciutadana en el procés de planejament. Consells assessors urbanístics

(Desplegament dels articles 8 i 59.3.a) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

4.1 Per facilitar la participació en tot procés de formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal i del Programa d'actuació urbanística municipal i comarcal o de la seva revisió, l'òrgan competent, simultàniament amb l'acord mitjançant el qual es decideixi l'inici dels treballs de formació de les figures de planejament general esmentades, ha d'aprovar el Programa de participació ciutadana, objecte de l'article 59.3.a) de la Llei d'urbanisme, que expressarà les mesures i les actuacions previstes

per garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans.

El Programa de participació ciutadana també ha de preveure les mesures o actuacions a aplicar en el supòsit de modificació puntual de les figures de planejament general esmentades.

A més, l'acord d'inici del procés de formulació ha de definir els objectius fonamentals que es pretén d'assolir.

El Programa de participació pot abastar tant la fase prèvia a la redacció dels documents de les figures de planejament com el període de la seva formació i les fases posteriors, a partir de la convocatòria d'informació pública, amb la finalitat 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 al llarg de la preceptiva informació pública a convocar després de l'aprovació inicial.

Aquest acord s'ha de publicar per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui, a més d'altres divulgacions potestatives que s'acordin de fer, i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyali.

4.2 La documentació sotmesa a la informació pública que es convoqui després de l'aprovació inicial ha de contenir:

- a) Els documents que integren específicament el planejament general formulat o la seva revisió.
- b) La definició d'objectius i el Programa de participació ciutadana aprovat.
- c) Els treballs de redacció del planejament que permeten percebre els criteris, alternatives i solucions plantejades, prèviament a l'adopció de decisions per a la formulació del projecte aprovat inicialment.

4.3 Els ajuntaments poden constituir, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei, 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 i 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, a fi d'enriquir el debat del procés urbanístic corresponent.

4.4 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 a experts en urbanisme, habitatge, medi ambient i matèries connexes.

## Article 5

### Segona informació pública en la tramitació del planejament

(Desplegament dels articles 83 i 90.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

5.1 Els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic imposen un nou tràmit d'informació pública, quan l'esmena de

les deficiències assenyalades comporti un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució.

També determina l'obertura d'una segona informació pública, en la tramitació d'una figura de planejament, la introducció de canvis substancials d'ofici o per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública, o bé com a conseqüència de la declaració d'impacte ambiental o de l'estimació d'informes sectorials.

En qualsevol 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.

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

- a) L'adopció de nous criteris d'ordenació respecte a l'estructura general i al model del territori.
- b) L'adopció de nous criteris respecte a la classificació i qualificació del sòl.
- c) L'augment o la disminució del total de sòl de cessió obligatòria i gratuïta, en proporció superior al 15%, en un o diversos sectors de planejament derivat o en un o diversos polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.
- d) L'augment o la disminució de la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en proporció superior al 10%, bé en total o bé en referència a un o diversos sectors de planejament derivat, quan, en aquest darrer cas, s'alteri la reserva total en l'esmentada proporció.
- e) L'augment o la disminució, en proporció superior al 15%, de la superfície de cada classe de sòl.
- f) L'augment o la disminució, en proporció superior al 15%, del índexs d'edificabilitat bruta o de les intensitats dels usos per al conjunt de sectors de planejament derivat.

5.2.2 Els canvis aïllats en la classificació del sòl i les modificacions puntuals de determinacions en sòl urbà o urbanitzable no exigeixen la disposició d'una nova informació pública, però han de ser reflectits en l'acord d'aprovació següent.

Es consideren canvis aïllats o modificacions puntuals, en el sentit expressat pel paràgraf precedent, els següents:

- a) L'augment o disminució d'usos principals o compatibles.
- b) Els supòsits objecte dels extrems c), d), e) i f) de l'apartat 2.1 d'aquest article, quan l'augment o la disminució sigui en proporció inferior a la prevista en cada cas.

5.3 En el cas de planejament derivat són canvis substancials:

- a) L'augment o la reducció, en el marc de les determinacions del planejament general, de l'edificabilitat, de la densitat o de la intensitat del usos en proporció superior al 15%.
- b) L'augment o la reducció del sòl de cessió obligatòria i gratuïta en proporció superior al 15%, en el marc de les determinacions del planejament general.

5.4 La modificació del contingut de les figures de planejament, referit a les obres d'urbanització bàsiques, d'acord amb allò establert en els articles 58.3.b), 65.2.f) i 68.7

de la Llei, no determina, en cap cas, la necessitat de convocatòria d'una segona informació pública.

## Article 6

### Suspensió de l'atorgament de llicències i de procediments

(Desplegament dels articles 70 i 71 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

6.1 Els acords de suspensió previstos en els articles 70 i 71 de la Llei d'urbanisme han d'explicitar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de procediments, en el qual aquests es grafiaran a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

6.2 Els acords de suspensió han d'explicitar també l'abast de les llicències i tramitacions que suspenen.

6.3 El plànol ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'administració actuant al llarg del termini de suspensió.

6.4 Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'article 70 de la Llei o de dos anys en el cas d'acumulació dels supòsits regulats pels articles 70 i 71.

Si amb anterioritat a l'acord d'aprovació inicial no s'hagués adoptat cap acord de suspensió conformement al que disposa l'article 70 de la Llei, la suspensió que es decidís amb motiu de l'aprovació inicial pot tenir una durada màxima de dos anys.

6.5 L'acord que suspengui l'atorgament de llicències pot preveure la possibilitat d'atorgar les fonamentades 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 7

### Format de la documentació per a l'aprovació definitiva i el contingut de l'edecte de publicació de l'acord

(Desplegament dels articles 83 i 101.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La documentació que s'ha de lliurar als òrgans de la Generalitat de Catalunya per a l'aprovació definitiva de figures de planejament general o derivat ha d'incorporar el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos.

L'edecte de publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament ha d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats per poder exercir correctament els drets de consulta i d'informació.

## Article 8

### Convenis urbanístics

(Desplegament de l'article 98.4 de la Llei 2/2002, de 14, de març, d'urbanisme)

Els convenis en matèria de planejament o de gestió urbanística han de formar part de la documentació que es sotmet a informació pública, després de l'aprovació inicial de la respectiva figura de planejament o instrument de gestió.

Una vegada examinades i informades les alegacions que s'hagin pogut formular en relació amb el conveni dins del termini d'informació pública, si l'òrgan competent l'aprova, el conveni és susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació aprovada definitivament en matèria de planejament i de gestió urbanística a la qual complementa.

## Article 9

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal sobre el traçat de les xarxes bàsiques dels serveis que estableix

(Desplegament de l'article 59.1.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

9.1 Els plans d'ordenació urbanística municipal han de concretar el traçat de les xarxes bàsiques de serveis que estableix l'article 59.1.b) de la Llei. A tal efecte, el Pla ha de concretar les xarxes de serveis existents que confirma i les de nova implantació que resultin necessàries al llarg de la vigència del Pla.

Aquestes xarxes bàsiques formen part de l'estructura general i del model de territori definits pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

9.2 La determinació de l'ordenació urbanística del territori i els traçats de les xarxes bàsiques de serveis s'han d'efectuar en funció de la disponibilitat de recursos per donar servei a la població, per facilitar l'activitat econòmica i per assolir els equipaments previstos pel Pla.

9.3 Aquestes xarxes bàsiques de serveis s'han de representar sobre plànols d'informació i d'ordenació per tal de facilitar l'aplicació de les determinacions urbanístiques en cada classe de sòl.

En els plànols d'informació s'han de representar les xarxes bàsiques existents i en els plànols d'ordenació, prèvia la diagnosi corresponent, les xarxes existents que es confirmen, en tot o en part, i les de nova implantació.

9.4 Als plànols d'informació, les xarxes bàsiques existents s'han de representar damunt les bases de topografia referenciades sobre coordenades UTM, a l'escala mínima de detall 1:5.000 i han d'incloure:

- a) La xarxa de distribució d'energia elèctrica, centrals, transformadors i canals de distribució en alta i mitjana tensió, a l'efecte d'avaluar la capacitat de subministrament i les afectacions a l'edificació dels traçats existents o planificats.
- b) Els traçats de les xarxes de telecomunicacions existents amb la referència geogràfica dels canals de pas, identificació de les companyies subministradores i nodes de connexió.
- c) Les xarxes generals d'abastament i distribució d'aigua, amb la situació de dipòsits i estacions de bombeig o altres fonts de subministrament.
- d) Els traçats de la xarxa d'abastament i distribució de gas, si s'escau, identificant les pressions de transport en alta, punts de control i els punts de possible connexió.
- e) Identificació de la xarxa de vies locals, de carreteres i 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.

f) La xarxa de desguàs i les estacions depuradores existents.

Aquests plànols han d'incorporar també, la morfologia del terreny i, específicament:

La hidrografia, als efectes de la identificació de desguassos, explorar la capacitat d'emmagatzemar aigua i explorar els recursos propis.

La geologia i la geotècnia, als efectes d'identificar les capes de suport de la urbanització i l'edificació, els nivells freàtics i els corrents subalvis, i també per detectar abocaments o canvis en l'estructura dels terrenys ocasionats per anteriors moviments de terres.

Altres elements singulars, edificacions o punts del territori que cal conservar i mantenir, o bé elements singulars de relació amb la ciutat construïda que puguin representar recorreguts o lligams enfortidors de la relació urbana, així com la identificació dels àmbits que, per causa de la seva fragilitat o estructura geològica, siguin incompatibles amb la futura urbanització o edificació.

9.5 El document de diagnosi ha de descriure els dèficits que es constatin, els recursos disponibles, i les obres i la provenença dels recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar les xarxes d'aigua, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja. Pel que fa a les comunicacions, ha de definir els vials i connexions externes als àmbits de planejament, les reformes urbanístiques inherents a la millora urbana o bé la xarxa de transport públic adequada a les futures necessitats.

9.6 Els plànols d'ordenació s'han de representar damunt les bases de topografia referenciades sobre coordenades UTM, a l'escala mínima de detall 1:5.000 i han d'incloure:

a) Les propostes i solucions del Pla respecte de la gestió de l'aigua de pluja i residual, les xarxes separadores 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 formalització de la xarxa de distribució d'energia elèctrica, centrals, transformadors i canals de distribució en alta i mitjana tensió, en relació amb el règim de sòl, els espais edificables o la compatibilitat respecte dels espais a protegir.

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 proposades per l'abastament d'aigua, amb la indicació de la situació dels dipòsits i de les estacions de bombeig.

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

f) La proposta de comunicació integral del Pla mitjançant la utilització de la xarxa de vies, carreteres locals, supramunicipals o de llarg recorregut i, si s'escau, de la xarxa ferroviària.

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

Les xarxes bàsiques de serveis objecte d'aquest apartat, i d'altres que puguin ser incloses en els plans, s'han de representar gràficament de manera conjunta amb la delimitació de les servituds imposades per la legislació respectiva.

## Article 10

### Documentació mediambiental

(Desplegament dels articles 59.1.f), 59.3.b) i 66.1.h) de la Llei 2/2002, de 14, de març, d'urbanisme)

10.1 La memòria descriptiva i justificativa dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de concretar l'estratègia decidida envers el desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb l'article 3 de la Llei, i ha de justificar l'acompliment de les directrius objecte de l'article 9 de l'esmentada Llei.

La memòria ha de marcar les pautes a les quals s'ha de subjectar el planejament derivat i ha d'assenyalar els valors que aquest ha de preservar.

10.2 L'informe mediambiental que forma part de la documentació del planejament urbanístic derivat ha de justificar que l'ordenació urbanística proposada, per al sector al qual es refereix, s'adiu a les determinacions que, d'acord amb el que es preveu a l'apartat anterior, ha establert el planejament superior.

10.3 L'informe mediambiental que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans derivats ha de tenir el contingut següent:

#### Part descriptiva.

L'informe mediambiental s'ha de referir a l'àmbit territorial que comprèn la figura de planejament de què es tracti, així com als seus objectius, als principis de sostenibilitat tinguts en compte, a la classificació i a la qualificació del sòl, segons el planejament urbanístic general vigent, als usos actuals, a les alternatives considerades, si s'escau, i a l'alternativa d'ordenació decidida.

#### Anàlisi ambiental.

L'anàlisi ambiental comporta la delimitació de:

Les àrees de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, prèviament identificades per les administracions sectorials competents.

Les àrees, des del punt de vista de protecció especial, conservació, fragilitat o singularitat per la incidència de la normativa ambiental.

Les àrees de protecció o conservació per la concurrència de valors susceptibles de preservació, prèviament identificades per les administracions sectorials competents o directament apreciades.

#### Justificació de l'ordenació.

Justificació de l'alternativa d'ordenació proposada, així com expressió de les mesures ambientals d'aplicació directa adoptades i, si s'escau, de les recomanacions i condicionants ambientals específics que cal tenir en compte en les diferents fases de desenvolupament de l'ordenació proposada, per a la neutralització o disminució d'impactes.

10.4 Quan sigui preceptiva l'avaluació mediambiental de la figura de planejament, l'informe mediambiental ha d'assolir els nivells de contingut i de documentació exigits per la legislació sectorial.

10.5 Cal demanar l'informe del departament competent en matèria de medi ambient i lliurar-li un exemplar complet de la figura de planejament en tramitació, quan sigui preceptiu, per imperatiu de la normativa sectorial aplicable i, en qualsevol cas, en tots els supòsits de figures de planejament general, o bé de la seva revisió o modificació, quan reclassifiquin sòl no urbanitzable a d'altra classificació urbanística.

Igualment, cal demanar l'informe de l'esmentat departament respecte de les figures de planejament derivat que desenvolupin determinacions del planejament urbanístic general, que hagin estat sotmeses a avaluació mediambiental.

L'informe del departament competent en matèria de medi ambient s'ha de demanar després de l'aprovació inicial de la figura de planejament, d'acord amb el que estableix l'article 83.5 de la Llei.

## Article 11

### Obres d'urbanització bàsiques

(Desplegament dels articles 45.1.b), 58.3.b) i 7.c), 65.2.f), 66.1.b) i e) i 68.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

11.1 Els plans d'ordenació urbanística municipal, els plans de millora urbana, els plans parcials urbanístics i els plans parcials de delimitació han d'incorporar la precisió de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques detallades a l'article 58.3.b) de la Llei, mitjançant la documentació escrita i gràfica establerta per aquest article.

11.2 El planejament esmentat, sobre la base de la documentació objecte de l'article 9 d'aquest Reglament, als efectes de l'aprovació inicial, ha d'incloure una proposta de les obres d'urbanització bàsiques, amb la delimitació de les etapes d'actuació i la repercussió d'aquestes obres entre els diversos polígons.

La proposta ha d'incorporar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques amb el grau suficient de detall que permeti als organismes públics i a les empreses de subministrament de serveis afectades pronunciar-se sobre la seva efectivitat i facilitar la informació suficient.

La documentació de la proposta de les obres d'urbanització bàsiques es formalitzarà amb el detall d'un avantprojecte, que ha de contenir l'exposició i les característiques generals de les obres d'urbanització bàsiques en els seus aspectes funcionals, formals i constructius i, igualment, haurà d'incloure un avanç del pressupost.

La proposta ha d'incloure la informació gràfica damunt les bases de topografia UTM, a l'escala mínima d'1:1.000, sobre:

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

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

b) Vials. Anivellament 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.

Les característiques del projecte pel que fa al moviment de terres, elements estructurals de contenció i estructures de sosteniment, tant dels espais per a vials rodats com per a la resta de circulació, passos i encreuaments de serveis i embornals, han de tenir en compte les dades geotècniques del subsòl.

Compactació i paviment adaptat a la tipologia dels vehicles que es preveu que utilitzin cada vial, introduint el disseny de la xarxa de transport en comú, en el cas d'existir, així com l'encintat de voreres i rigoles.

c) Modelat dels terrenys que han de ser destinats a parcs i jardins públics.

d) La xarxa de distribució d'energia elèctrica i d'aigua, així com la xarxa de distribució de gas, si s'escau, i la infraestructura de 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.

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 manera de projectar aquestes xarxes, cal tenir en compte com a prioritats la fàcil accessibilitat, la referència geogràfica per a una fàcil identificació i manteniment o reparació i la metodologia d'encreuaments, sistematitzada per evitar incidents.

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

Les xarxes i infraestructures projectades han d'estar adaptades a les determinacions de la normativa vigent en cada cas aplicable.

11.3 La documentació relativa a les obres d'urbanització bàsiques, objecte de l'apartat 2 d'aquest article, ha d'assolir, abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons s'escaigui, el grau de projecte d'execució.

11.4 Els plans parcials urbanístics i els de delimitació, per als quals el Pla d'ordenació urbanística municipal determini bé la implantació de les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació urbanística o bé l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes, han de complementar les determinacions sobre l'urbanització bàsica amb les que es corresponguin per poder complir les previsions del planejament general esmentades.

## Article 12

### Projectes d'urbanització complementaris

(Desplegament dels articles, 58.3.b) i 5, i 87.6 i 8 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

12.1 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 58.3.b) de la Llei, sobre la base dels criteris continguts al respecte en el planejament general o derivat. Determinen els elements que caracteritzen l'espai públic i preveuen els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en ocasió de la tramitació dels plans derivats, tal com disposa l'article 65.5 de la Llei.

Són, a més, els instruments adients per desenvolupar els elements d'urbanització expressats per l'article 58.5 de la Llei i per concretar les obres d'urbanització bàsiques d'acord amb l'article 58.3.b) de la Llei, quan sigui necessari.

12.2 Els plànols de projecte i de detall dels projectes complementaris d'urbanització, damunt topografia a l'escala de detall mínima 1:500, han d'incloure:

a) En els espais destinats a vials:

Les característiques del tractament final del vial. En el cas que aquest sigui per a circulació rodada, cal preveure les capes de rodament dels paviments adequats a les característiques dels vehicles que hi hagin de circular

El disseny de les àrees d'aparcament i dels elements fixes de la xarxa de transport públic, si és el cas.

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

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 columna o de balises i amb un nivell d'il·luminació adequat als diversos espais.

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

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:

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

Les característiques edafològiques dels terrenys objecte d'actuació.

El subministrament elèctric per a l'enllumenat.

L'accessibilitat amb relació als espais rodats i de vianants.

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.

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.

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

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.

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

12.3 Els projectes d'urbanització complementaris s'han de formular i promoure en els terminis establerts pel planejament i, en qualsevol cas, en els àmbits d'actuació s'han de tramitar i aprovar prèviament o simultàniament amb el projecte de reparcel·lació.

12.4 Els projectes d'urbanització complementaris establiran un termini d'execució que no pot superar el fixat pel planejament.

12.5 Quan, a l'hora de la tramitació d'un projecte d'urbanització complementari, calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat 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 87.6 de la Llei, prèvia informació pública d'un mes i simultània audiència, si és necessària, dels organismes sectorials i de les companyies subministradores afectades, segons el que estableix l'article 83.5 de la Llei.

En aquest supòsit, si l'aprovació definitiva de la figura de planejament va ser acordada per l'òrgan autonòmic competent, l'aprovació del projecte d'urbanització complementari s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

El termini d'un mes, per efectuar la notificació de l'aprovació segons disposa l'article 89.7 de la Llei, s'ha de computar des de l'acabament del termini de la informació pública i del termini d'emissió dels informes sol·licitats.

## Article 13

Determinacions imperatives del planejament sobre ordenació detallada del sòl urbà i del sòl urbanitzable.

(Desplegament dels articles 58.3.a), 65.2.b), c) i d) i 68.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

13.1 En l'ordenació urbanística detallada del sòl urbà no subjecte a planejament derivat, del sòl urbà subjecte a planejament derivat i del sòl urbanitzable, els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans derivats, respectivament, han de concretar les alineacions i rasants que delimiten els terrenys objecte d'edificació i també, per a cada zona:

a) La descripció dels usos principals i compatibles, així com la seva proporció, i la definició de la parcel·la mínima indivisible.

b) Els índexs d'edificabilitat neta expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

c) 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, en funció dels usos previstos i de la seva intensitat i de l'ordenació proposada.

d) Els elements compositius de l'ordenació prevista. Si és el cas, les alineacions que pertorquin 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 llindars de parcel·la.

e) L'ordenació volumètrica establerta pel Pla o bé les alternatives d'ordenació volumètrica que aquest admeti, d'acord amb el que estableix l'article 94.1, segon paràgraf, d'aquest Reglament.

13.2 En el cas de planejament derivat, també s'ha de concretar, per a cada zona, la densitat neta, quan s'hagi previst la densitat bruta màxima pel Pla d'ordenació urbanística municipal en àmbits de planejament derivat, expressada en nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament d'ús residencial.

#### Article 14

Reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública

(Desplegament dels articles 57.3, 60.10, 120.1.h) i 156.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

14.1 El sòl amb aprofitament urbanístic d'ús residencial objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'ajuntament o una altra administració actuant que, d'acord amb l'article 156.2 de la Llei, s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, computa als efectes de la reserva establerta a l'article 57.3 de la Llei per als plans d'ordenació urbanística municipal.

14.2 En defecte de programa d'actuació urbanística municipal i en cas que el Pla d'ordenació urbanística municipal no contingui més que una reserva genèrica, s'ha d'entendre que aquesta és uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable en els quals es prevegi un ús residencial de nova implantació.

El Programa d'actuació urbanística municipal, en aquest cas, pot confirmar l'esmentada uniformitat o bé modificar-la, concretant i distribuint la reserva entre els esmentats àmbits, d'acord amb les seves determinacions específiques.

14.3 Quan, com a conseqüència de l'existència de sectors amb densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea, en els termes regulats per l'article 57.3 de la Llei, s'acordi la disminució de la reserva de sòl per a habitatge de protecció pública, el sostre d'aquests sectors no computa als efectes de la reserva de sòl que ha de contenir el Pla d'ordenació urbanística municipal.

S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'ordenació urbanística municipal admeti com a nou ús, o bé que confirmi com a ús permès pel planejament urbanístic anterior. La confirmació que, a aquests efectes, faci el Pla d'ordenació urbanística municipal o bé, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal s'ha de referir només al sòl urbanitzable d'ús residencial quan, sent necessària la reparcel·lació, no s'hagi presentat a tràmit el corresponent projecte i, en cas que no sigui necessària la reparcel·lació, quan no s'hagi interessat la llicència d'edificació.

El planejament urbanístic general pot establir de manera alternativa la densitat bruta màxima, sempre fins el límit legal si es tracta de sòl urbanitzable, quan l'excedent sigui destinat a habitatge de protecció pública, en règim de lloguer, de petites dimensions, és a dir, fins a 70 m<sup>2</sup> de superfície útil, amb la corresponent previsió de major reserva de sòl per a sistemes locals. En cas que no s'hagués fet la previsió oportuna, caldrà tramitar la corresponent modificació del planejament urbanístic general.

#### Article 15

Compliment de les reserves de sòl en sòl urbanitzable delimitat .

(Desplegament dels articles 35.5 i 65.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

Quan per raó de l'aplicació a les zones d'un sector de l'índex d'edificabilitat establert en el Pla, resulti impossible l'acompliment simultani de les determinacions dels articles 35.5 i 65.3 de la Llei, han de prevaler les reserves de sòl per a sistemes urbanístics locals.

## Article 16

Reserves de sòl derivades de modificacions de plans que comportin un increment de sostre o de densitat.

(Desplegament dels articles 36.1, 43.1, 45.1.a), 58.1.f), 65.3 i 4, i 94.1 i 2, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

16.1.1 Als efectes del que estableix l'article 94.2 de la Llei, quan la modificació del planejament comporta un increment de sostre edificable, i si l'ús residencial és el principal o bé mixt, amb altres usos, s'ha de preveure el corresponent increment proporcional dels espais lliures i de les reserves per a equipaments, d'acord amb l'article 65.3 de la Llei, que comporta una reserva total mínima de 10 m<sup>2</sup> de sòl per cada 25 m<sup>2</sup> de sostre, per a la seva destinació a sistemes locals.

Pel que fa a la reserva de sòl per al sistema general d'espais lliures, s'ha de garantir el compliment global, dins del municipi, del mínim establert per l'article 58.1.f) de la Llei d'urbanisme.

16.1.2 Quan la modificació del planejament incrementa el sostre edificable, i si l'ús és l'industrial o el comercial o, en general, un ús diferent que el d'habitatge, l'aplicació de l'article 65.4 de la Llei comporta mantenir la proporció entre l'edificabilitat i la reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris prevista pel planejament vigent.

16.1.3 Les reserves addicionals de sòl per a sistemes locals d'equipaments poden ser adscrites, totalment o parcialment, al sistema local d'espais lliures en funció del millor servei als interessos públics.

16.1.4 Els supòsits objecte dels apartats 1.1 i 1.2 d'aquest article determinen l'obligatorietat de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, segons el que estableixen els articles 43.1.b) i 45.1.a) de la Llei, per al sòl urbà no consolidat i per al sòl urbanitzable, respectivament.

16.2 Als efectes del que estableix l'article 43.1.a) de la Llei, si l'habitatge resultant d'un canvi d'ús s'ha de sotmetre a algun règim de protecció pública, s'entén, amb caràcter general, que la nova ordenació no genera plusvàlues immobiliàries. No obstant això, en l'expedient s'ha de constatar i justificar, cas per cas, la inexistència d'aquestes plusvàlues.

16.3 La modificació del planejament que comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat ni canvi d'ús, acredita la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament generat per l'esmentat augment, llevat que l'augment de densitat es destini a algun règim de protecció pública.

Quan concorrin juntament amb l'augment de densitat totes o alguna de les circumstàncies previstes pels apartats a) i b) de l'article 43.1 de la Llei, la cessió objecte del paràgraf anterior és acumulativa amb les regulades per l'esmentat article, amb el límit establert pel seu apartat 2.

En aquests supòsits, el planejament que es modifiqui ha de preveure una reserva de terrenys per a sistemes locals d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per a cada nou habitatge, i és d'aplicació el que preveu l'apartat 1.3 d'aquest article.

## Article 17

### Desenvolupament per subsectors

(Desplegament de l'article 91 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

17.1 Per desenvolupar un sector per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del Pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el planejament derivat referit a un subsector.

L'avanç del Pla i el planejament derivat s'han de configurar en documents i expedients separats. El contingut del planejament derivat referent al subsector s'ha d'ajustar al que estableix l'article 66 de la Llei.

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 viària i dels demés serveis, dels espais lliures i dels equipaments comunitaris.

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 seguint les regles establertes per l'article 2.2 d'aquest Reglament i, pel que fa a les cessions i càrregues urbanístiques, la manera d'assolir-lo, si és el cas, d'acord amb el que estableixen els apartats 3 i 4 d'aquest article.

S'ha de justificar també gràficament i en la memòria de l'actuació, la coherència de l'emplaçament de la xarxa viària, dels jardins, places i equipaments comunitaris amb el conjunt del sector, així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis i viàries.

17.2 L'avanç i el planejament derivat del subsector se subjecten conjuntament 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 als propietaris del sector.

L'ulterior planejament derivat de la resta del sector s'ha d'ajustar a l'avanç definitivament aprovat.

17.3 Pel que respecta a les obres d'urbanització, el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació del subsector ha de constatar la responsabilitat de cadascuna de les finques de resultat per les despeses previsibles de les que en sigui deficitari. En aquest cas, les finques del subsector amb ròssec negatiu, per aquesta raó, han de quedar afectades per la reparcel·lació de la resta del sector, i correspon als seus propietaris l'obligació de procedir al pagament de les corresponents quotes d'urbanització.

17.4 Pel que fa als terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, el reequilibrament amb la resta del sector es garanteix, si s'escau, mitjançant la cessió fiduciària de terrenys edificables, a compte de la reparcel·lació ulterior, a favor de l'administració actuant.

A aquests efectes, les persones propietàries de les finques del subsector, en ocasió de promoure el planejament derivat referit al subsector i l'avanç del Pla de tot el sector, han de comprometre's a fer efectives les cessions esmentades mitjançant el seu projecte de reparcel·lació, que no pot aprovar-se sense aquest contingut. Aquests terrenys els aportarà l'administració actuant a la reparcel·lació de la resta del sector per compensar el seu excedent de càrregues de cessió.

En la tramitació del projecte de reparcel·lació del subsector s'han de convocar a informació pública totes les persones propietàries del sector.

17.5 Si s'assoleix l'acord unànimе entre les persones propietàries del subsector i els de la resta del sector, el pagament de quotes d'urbanització pot fer-se igualment mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'apartat 4.

## Capítol V

### Gestió urbanística

#### Secció primera

#### Disposicions comunes

#### Article 18

##### Auditories urbanístiques

(Desplegament de l'article 14.5 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

18.1 Les administracions amb competències en l'àmbit de la gestió urbanística poden dur a terme convenis de col·laboració que tinguin, com a finalitat específica, la realització d'auditories urbanístiques amb altres administracions públiques també amb competències en la matèria, l'àmbit d'actuació de les quals inclogui el seu territori, i amb altres ens administratius amb competències de gestió urbanística. També poden contractar la realització d'auditories amb professionals o empreses que tinguin la solvència tècnica necessària i experiència sobre mètodes i procediments de sistemes de qualitat i que no tinguin cap tipus de vinculació amb l'administració que auditen, d'acord amb el que disposa la legislació sobre contractació administrativa.

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, dels seus mitjans personals i materials, posats en relació amb totes o algunes de les determinacions del planejament general, 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 mateix.

L'auditoria urbanística constata el grau de compliment del planejament general vigent, així com l'existència de dèficits i proposa les mesures correctores adients, i es pot estendre en 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 components integrants de l'esmentada estratègia de gestió urbanística.

18.2 El conveni de col·laboració o contracte s'ha de referir al termini d'elaboració, a les fases de l'auditoria, a l'abast, total o parcial, de les previsions del planejament general, al bescanvi d'informació i als recursos humans propis que l'ens auditor ha d'emprar o bé, si cal, a la contractació dels serveis d'experts o d'empreses externs.

L'informe d'auditoria oficialment emès per l'auditor 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 via de comunicació teleinformàtica.

L'auditoria tindrà els efectes que l'ens auditat consideri més convenients per als interessos públics.

#### Article 19

## Administració actuant

(Desplegament dels articles 22 i 23 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

19.1 Les atribucions que l'article 23.2 i 3 de la Llei d'urbanisme preveu per a l'administració actuant altra que l'ajuntament, quan es tracta de l'Institut Català del Sòl i de consorcis urbanístics, s'exerceixen de la manera següent:

a) En el cas de l'Institut Català del Sòl, s'ha de fer constar aquesta circumstància, bé en el planejament urbanístic, bé en la declaració de sector d'urbanització prioritària, o bé en la declaració d'incompliment de programes específics a què fa referència l'article 152.2 de la Llei.

b) En el cas de consorcis urbanístics, l'acord de l'ajuntament determina la seva condició d'administració actuant i s'ha de sotmetre a la publicitat exigida per l'article 23.1.c) de la Llei.

c) Si el sistema d'actuació escollit és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació per concertació, l'entitat urbanística especial que exerceixi d'administració actuant també és part en el conveni urbanístic que ha de dur a terme l'ajuntament amb les persones propietàries de sòl que abastin la proporció exigida per l'article 129 de la Llei, i pot convocar i resoldre el concurs corresponent per atorgar-ne la concessió en els termes fixats en l'article 130 de la Llei, llevat que l'ajuntament s'hagi reservat la convocatòria i resolució del concurs.

Si la modalitat és de cooperació, operarà bé l'assumpció directa de la gestió urbanística integrada o bé la convocatòria de concurs esmentades, sense necessitat de conveni, d'acord amb el que estableix l'article 135 de la Llei.

d) El sòl de cessió obligatòria i gratuïta amb aprofitament urbanístic que s'integra al patrimoni de l'Institut Català del Sòl o dels consorcis urbanístics queda vinculat i subjecte al que s'estableix des de l'article 153 al 163 de la Llei.

Si la cessió es fa a favor d'un consorci urbanístic, aquest podrà optar entre adjudicar-lo directament als ens públics que l'integrin, que l'incorporaran al seu patrimoni de sòl, o podrà alienar-lo. Els rendiments obtinguts els podrà destinar a noves actuacions, si els seus estatuts així ho preveuen, o bé es repartiran entre els seus membres que els hauran de destinar a la consecució dels objectius fixats a l'article 153.4 de la Llei.

e) Els acords que, com administració actuant, adoptin l'Institut Català del Sòl i els consorcis urbanístics, en el marc de les competències respectives, es regeixen pel dret administratiu.

19.2 Els ajuntaments, en cas de constitució de mancomunitats en matèria urbanística, d'acord amb el que preveu l'article 115.1 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, poden acordar d'atorgar-les les atribucions d'administració actuant, que preveu l'article 23 de la Llei i aquest Reglament per als consorcis urbanístics.

19.3 La condició d'administració actuant, per acord de l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic local que siguin entitats urbanístiques especials, no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni dels elements substantius del seu exercici i serà responsabilitat de l'òrgan competent de l'ens local dictar tots aquells actes o resolucions de caràcter jurídic-administratiu que donin suport o en els quals s'integri l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda.

L'ajuntament també pot acordar d'encomanar l'administració i la gestió del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic a les societats que operin com administració actuant, així com els hi pot cedir o alienar directament amb la finalitat d'edificar habitatges de protecció pública.

#### Article 20

Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística.

(Desplegament de l'article 112.4.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La divisió del sector en diversos polígons d'actuació o la modificació dels existents ha de justificar l'equilibri de beneficis i càrregues entre ells.

La divisió poligonal és equilibrada, pel que fa als beneficis, quan les diferències d'aprofitament mitjà de cadascun dels polígons respecte de l'aprofitament mitjà del sector, en més o en menys, no són superiors al 15% d'aquest, sense perjudici de les compensacions econòmiques que fossin procedents.

La mateixa proporció s'ha de considerar pel que fa a l'equilibri en les càrregues d'urbanització.

Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta de sòl amb aprofitament i de sòl reservat per a sistemes, es pot aplicar el que estableix l'article 91.b) de la Llei.

#### Secció segona

Sistema de reparcel·lació

#### Article 21

Denegació de la proposta de conveni en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació

(Desplegament de l'article 132 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

21.1 Els propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació poden promoure la modalitat de compensació bàsica dins el termini d'audiència de la proposta de conveni de la modalitat de compensació per concertació.

Aquesta pretensió comporta, de manera cautelar, la suspensió de la tramitació de la proposta del conveni, sempre que les persones propietàries promotores de la modalitat de compensació bàsica assumeixin formalment davant l'ajuntament els compromisos següents:

a) La presentació a tràmit de la corresponent figura de planejament, si s'escau, dintre d'un termini que sigui proporcionat i, com a màxim, dintre dels sis mesos següents a la notificació de la suspensió de la tramitació de la proposta de conveni, amb les bases i els estatuts de la futura junta de compensació, i la presentació del document públic de constitució de la junta de compensació dins del mes següent a la publicació de l'aprovació definitiva dels esmentats estatuts i bases d'actuació.

b) Si la figura de planejament ja estigués en tramitació o bé ja s'hagués aprovat definitivament, el compromís ha de referir-se a la presentació a tràmit, dins dels dos mesos següents a la suspensió del conveni, dels estatuts i bases d'actuació, i també a la presentació del document públic de constitució de la junta de compensació dintre del

mes següent a la publicació de l'aprovació definitiva dels esmentats estatuts i bases d'actuació.

21.2 L'incompliment de qualsevol d'aquests compromisos comporta l'alçament de la suspensió de la tramitació de la proposta de conveni i la continuació del procediment per aprovar-lo; en canvi, l'acompliment de tots ells comporta la denegació de la dita proposta.

## Article 22

Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

(Desplegament de l'article 120.4 i 5 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

22.1.1 Els béns que ja siguin de domini públic en el moment de tramitació del projecte de reparcel·lació participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits que preveu l'article 120.4 de la Llei.

22.1.2 Les superfícies de domini públic, així qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres o altres, que o bé no experimentin variació pel planejament que calgui executar o bé que la variació comporti una substitució del seu emplaçament inicial per un altre, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Quan la variació o la substitució, però, comporti una reducció de la superfície dels esmentats béns, la diferència participa en el repartiment de beneficis i càrregues.

22.2 Els terrenys de domini públic inclosos en un àmbit de planejament derivat que no participin en el repartiment de beneficis i càrregues i que no generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació no computen als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat bruta fixats pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

## Article 23

Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació

(Desplegament de l'article 120 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

23.1 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, i les finques que el comprenen no en poden ser excloses, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.

23.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ajustarà 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 una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser l'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 no ha de donar lloc a l'enriquiment injust del propietari.

b) Les superfícies de domini públic objecte de l'apartat 2 de l'article anterior han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació.

## Article 24

### Consideració d'adjudicatari i innecessarietat de nova adjudicació

(Desplegament dels articles 114.4 i 120.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

24.1.1 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.

24.1.2 El projecte de reparcel·lació confirmarà a favor de les primitives persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

a) Finques edificades d'acord amb el planejament que s'executa, a excepció feta dels supòsits regulats per l'article 36 d'aquest Reglament.

b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, quan concorrin les circumstàncies següents:

Que no en calgui l'enderrocament per a l'execució de les obres d'urbanització.

Que no estiguin destinades a usos incompatibles amb l'ordenació urbanística.

Que no siguin objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

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.

Que l'aprofitament que correspongui a la superfície edificada no excedeixi en més del 15% del dret del propietari, o bé que, en cas contrari, estiguin d'acord tots les persones propietàries que resultarien afectades per la confirmació de la titularitat dominical.

24.1.3 El projecte de reparcel·lació pot confirmar a favor dels primitius propietaris la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

Finques no edificades quan concorrin els següents requisits:

Que la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria al propietari, en proporció amb el seu dret, sigui inferior al 15% d'aquest.

Que el propietari ho demani expressament i ho justifiqui a l'administració actuant, a la Junta de Compensació o bé al concessionari de la gestió urbanística integrada abans de la formulació del projecte de reparcel·lació.

24.1.4 En els supòsits previstos pels apartats 1.2.a), 1.2.b) i 1.3 d'aquest article serà necessari que la superfície edificada no sigui inferior a la parcel·la mínima edificable, a menys que quedi compresa en una finca resultant de dimensions superiors i que correspongui al propietari d'acord amb el seu dret; amb aquesta salvetat, si es tracta de finques només parcialment edificades, pot segregarse la superfície lliure, si s'escau.

Les persones propietàries en totes les situacions dels apartats 1.2 i 1.3 d'aquest article tindran la consideració d'adjudicatari a tots els efectes de la reparcel·lació, segons el que estableixen els articles 114.4 i 121.b) de la Llei, i també, en tots els casos, la confirmació de la titularitat de les finques d'origen es farà sense perjudici de la

regularització de termenals, quan fos necessària, i de les compensacions econòmiques que pertoquin.

## Article 25

Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

(Desplegament de l'article 120.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

25.1 No podran 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.

25.2 La superfície enclavada entre dos edificacions que hagin de mantenir-se, podrà adjudicar-se com a finca independent edificable, encara que no abasti 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.

25.3 Quan el planejament permeti ordenacions volumètriques alternatives, el projecte de reparcel·lació l'ha de concretar i especificar els paràmetres d'edificació de les finques resultants i els seus aprofitaments urbanístics, d'acord amb el que estableixen els articles 58.3.a), 65.2.d) i 68.7 de la Llei i 94.2 d'aquest Reglament.

25.4 Excepció feta dels supòsits previstos per l'apartat 1.2.a) i b) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es faran adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

El projecte ha de procurar ajustar les adjudicacions sempre per defecte, procurant, quan sigui possible, que aquest no excedeixi el 15% dels drets anteriorment esmentats.

25.5 La superfície adjudicable que pugui sobrar com a conseqüència del que es disposa en el paràgraf anterior podrà adjudicar-se pro indivís a tots els propietaris amb defecte d'adjudicació, amb la finalitat d'eliminar o reduir la quantia de les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, llevat del que estableix l'article 120.1.d) de la Llei.

## Article 26

Participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació

(Desplegament dels articles 116.2, 124.4, 130.6, 131 i 135.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

26.1 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, dins el termini de quinze dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les bases i els estatuts i del de constitució de la Junta de Compensació.

26.2 En la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, a més, les persones propietàries poden manifestar la seva voluntat d'incorporar-se a la Junta de Compensació en ocasió del tràmit d'audiència de la proposta de conveni urbanístic.

A aquests efectes, cal la presentació d'un compromís exprés i per escrit davant de l'ajuntament.

26.3 En la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació, mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, les persones propietàries de finques afectades poden comprometre la seva participació en l'execució dintre del tràmit d'audiència i, simultàniament, han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, en quantia del 12% corresponent a les despeses estimades d'urbanització, segons la proporció de la superfície de la finca de la qual es tracti en relació amb la del total del sector.

26.4 En els supòsits dels apartats 1, 2 i 3 d'aquest article, les persones propietàries han de ser informades, en ocasió del tràmit d'audiència, de les alternatives previstes pels articles 116.2, 124.4, 130.6 i 135.2 de la Llei per al cas de manca de participació en l'execució.

26.5 Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació, en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació, o bé no garanteixen la seva participació en la modalitat 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; en aquest segon supòsit, es pot resoldre 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 del concessionari de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es farà per escreix, sense perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les alternatives d'expropiació o de reparcel·lació forçoses s'han d'entendre sense perjudici de la possibilitat d'emprar la via de constrenyiment, segons el que estableix l'article 116.3 de la Llei.

## Article 27

### Expropiació de finques en la reparcel·lació

(Desplegament dels articles 116.2, 124.4, 130.6, 131 i 135.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

27.1 Les finques aportades en la reparcel·lació poden ser expropiades en els supòsits següents:

- a) En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, per raó de no haver-se incorporat la persona propietària a la Junta de Compensació.
- b) En la modalitat de cooperació, per raó de no haver compromès la persona propietària la seva participació en les despeses d'urbanització i no haver-les garantit.

27.2 Les finques de resultat poden ser expropiades, prèvia declaració de l'incompliment de l'obligació de pagar les despeses d'urbanització o bé d'edificar dintre dels terminis obligatoris, en els quals hagin incorregut els propietaris, en siguin o no membres, en el cas de les modalitats de compensació, de la Junta de Compensació.

27.3 Les finques adjudicades per subrogació als propietaris als quals s'apliqui el que preveu el segon supòsit de l'apartat 5 de l'article anterior, només poden ser expropiades per l'incompliment de l'obligació d'edificar dintre dels terminis obligatoris que el planejament hagi establert.

27.4 En l'expropiació de les finques aportades l'ajuntament podrà deixar sense efectes, amb audiència prèvia de la Junta de Compensació, l'expedient d'expropiació iniciat al propietari no adherit, quan aquest hagi sol·licitat la seva adhesió i satisfet 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, 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 la modalitat de compensació per concertació, és aplicable el que estableix el paràgraf precedent, amb audiència prèvia de la Junta de Compensació i del concessionari de la gestió urbanística integrada.

27.5 Quan s'apliqui l'expropiació als propietaris afectats per raó de no-incorporació a la Junta de Compensació bàsica i de compensació per concertació, o per raó de no haver compromès la seva participació en les despeses d'urbanització, o per no haver-les garantit en la modalitat de cooperació, en el cas que s'opti pel procediment de taxació conjunta, se seguiran les regles següents:

a) L'aprovació definitiva de l'expedient implicarà la declaració d'urgència de l'expropiació, i legitimarà l'òrgan actuant per aixecar l'acta d'ocupació i sol·licitar la pràctica de l'anotació preventiva corresponent, amb el pagament o el dipòsit previ de l'import de la taxació aprovada d'acord amb els criteris de valoració continguts a les bases d'actuació per compensació aprovades o a la normativa sobre valoracions.

b) Feta l'anotació preventiva a què es refereix l'apartat a), el projecte de reparcel·lació es tramitarà i conclourà 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'adjudicaran a la Junta de Compensació o bé al concessionari de la gestió urbanística integrada als efectes previstos en la legislació hipotecària.

L'anotació preventiva es cancel·larà amb la inscripció del projecte de reparcel·lació.

## Article 28

### Cessió de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

(Desplegament dels articles 116.1, 131 i 135.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

28.1 La cessió voluntària de terrenys edificables per al pagament de les despeses d'urbanització, en lloc del pagament en metàl·lic, en el sistema de reparcel·lació, exigeix un acord entre l'obligat i l'administració actuant, o entre l'obligat i la Junta de Compensació, el concessionari de la gestió urbanística integrada o l'empresa urbanitzadora incorporada a la Junta de Compensació, segons escaigui.

L'acord ha de concretar el termini màxim per formalitzar la cessió dels terrenys en pagament de les despeses d'urbanització.

28.2 Si les cessions concertades es refereixen a la cessió de finques resultants a favor de les entitats o empreses objecte de l'apartat 1 d'aquest article, es podran

incloure en el projecte de reparcel·lació com una més de les operacions fetes, i el consentiment de les parts ha de constar en l'expedient mitjançant compareixença.

Igualment, es pot tramitar una operació jurídica complementària de la reparcel·lació per procedir a la cessió de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització a favor de l'administració actuant, de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora incorporada a la Junta o del concessionari de la gestió urbanística integrada, segons escaigui.

#### Article 29

Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

(Desplegament dels articles 43 i 45.1.a) i 2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

D'acord amb el que disposa l'article 45.2 de la Llei, l'emplaçament del sòl que s'hagi de cedir en virtut del que estableix l'apartat 1.a) de l'article esmentat s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats.

En defecte d'acord, la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic ha d'atendre, proporcionalment, les diverses zones de l'àmbit d'actuació.

#### Article 30

Sòl amb destinació a habitatge de protecció pública

(Desplegament dels articles 57.3 i 120.1.h) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

30.1 En les adjudicacions de sòl d'ús residencial amb destinació a habitatge de protecció pública, tant si és per títol de subrogació com per títol de cessió obligatòria i gratuïta, cal tenir en compte el valor diferencial que el sòl esmentat pot tenir en relació amb el destinat a habitatges de renda lliure, d'acord amb el que estableix l'article 120.1.h) de la Llei.

30.2 La destinació a construcció d'habitatges de protecció pública s'ha d'expressar en la descripció de les finques de resultat de la reparcel·lació perquè consti en el Registre de la propietat.

En cas d'innecessarietat de la reparcel·lació, la constatació esmentada per nota marginal serà requisit previ per a l'atorgament de llicències d'edificació en l'àmbit urbanístic del qual es tracti. A aquests efectes, caldrà una certificació administrativa de l'acord que, sobre la base del planejament, així ho declari, amb notificació als titulars dels drets inscrits.

En aquests supòsits, per a la inscripció al Registre de la propietat de les declaracions d'obra nova sobre les parcel·les afectades caldrà que en l'escriptura d'obra nova es testimonii la qualificació provisional d'habitatges de protecció pública.

#### Article 31

Necessitat de la reparcel·lació per repartir equitativament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística

(Desplegament de l'article 118.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La reparcel·lació, com a instrument per repartir equitativament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, és necessària sempre que el planejament assigni desigualment a les finques incloses en un àmbit d'actuació el volum, la superfície edificable, els usos, la intensitat dels usos o les limitacions i càrregues de la propietat.

## Article 32

### Reparcel·lació voluntària

(Desplegament dels articles 118.4 i 124.2.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

32.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un àmbit d'actuació urbanística poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

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.

Si l'acord d'aprovació definitiva és procedent, previs els informes tècnics i jurídics corresponents i degudament acreditat per certificació, possibilita la inscripció del document públic de reparcel·lació al Registre de la propietat, una vegada l'acord sigui ferm en via administrativa.

L'objecte de la reparcel·lació voluntària també pot abastar els supòsits dels articles 33 i 34 d'aquest Reglament. En aquests casos s'aplica el procediment que preveu aquest article.

32.2 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar amb un apoderament especial a favor d'un o més propietaris o gestors per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una Junta de Compensació.

A aquest efecte, s'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 complementari, ha de constar 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 i secretari, 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 l'interlocutor amb l'administració actuant.

En aquests casos, no cal la constitució d'una junta de compensació si l'apoderament, amb l'acord previ de l'ajuntament, s'inscriu al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per acord del director o directora general d'Urbanisme, que s'ha d'entendre favorable si no se'n notifica l'adopció en el termini del mes següent a la recepció de la documentació completa.

La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una Junta de Compensació.

## Article 33

## Reparcel·lació econòmica

(Desplegament de l'article 118.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

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, es redistribuiran la resta de terrenys.

En qualsevol cas, s'han d'aplicar el procediment i els criteris que preveu l'article 113.2 i l'article 120 de la Llei, en la mesura que l'especificitat de la reparcel·lació ho admeti, i el projecte ha d'establir les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre els afectats.

La documentació del projecte s'adequarà 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, incloent-hi el projecte i el compte de liquidació provisional, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei.

En la mesura i proporció que no sigui possible objectivament la redistribució dels terrenys per raons de consolidació de l'edificació, l'administració actuant rep en metàl·lic l'equivalent al valor de la cessió de terrenys amb aprofitament urbanístic que li correspon, amb deducció de les despeses d'urbanització.

## Article 34

### Regularització de finques

(Desplegament de l'article 118.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La reparcel·lació es pot aplicar, malgrat que no calgui la redistribució material dels terrenys als efectes del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, quan sigui necessari regularitzar la configuració de les finques, a fi d'ajustar-la a les exigències del planejament.

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 podrà 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.

Els projectes de regularització de finques es componen dels documents següents:

Memòria justificativa.

Relació de propietaris i interessats afectats.

Plànol parcel·lari d'informació a escala adequada.

Plànol de finques regularitzades, a la mateixa escala del plànol precedent.

Compte de compensacions econòmiques, si escau.

Les certificacions registrals de titularitat i càrregues i, en el cas de finques no immatriculades, els testimonis dels títols justificatius.

El projecte es tramita d'acord amb l'article 113.2 de la Llei.

L'accés al Registre de la propietat de la nova configuració física de les finques inscrites es produeix amb l'aprovació definitiva prèvia de l'expedient i amb la certificació corresponent per part de l'administració actuant, una vegada aquella sigui ferma en via administrativa.

#### Article 35

Reparcel·lació que afecta un únic propietari o una comunitat de béns

(Desplegament de l'article 118.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

En cas que els terrenys inclosos en la unitat reparcel·lable pertanyin a un propietari únic o a diversos en proindivís, tant si les quotes de participació són iguals com si són diferents, el projecte de reparcel·lació s'ha de limitar a especificar les finques resultants que han de ser adjudicades a l'administració actuant o a l'ajuntament, a títol de cessió, i al propietari únic o als titulars de la comunitat, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.

El projecte de reparcel·lació s'ha de tramitar d'acord amb el que estableix l'apartat 1 de l'article 32, segon i tercer paràgrafs, d'aquest Reglament.

#### Article 36

Redistribució d'edificacions en règim de propietat horitzontal. Determinacions del projecte de reparcel·lació per a la constatació del règim de propietat horitzontal

(Desplegament de l'article 120.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

36.1.1 La reparcel·lació, en sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, pot abastar la redistribució material d'edificacions conformes amb el planejament mitjançant l'adjudicació en règim de propietat horitzontal dels diferents pisos, locals o parts d'edificis susceptibles de divisió en la forma especial de propietat regulada per la legislació aplicable en matèria de propietat horitzontal.

L'adjudicació en règim de propietat horitzontal té lloc si la finca ja està dividida en aquest règim o bé si la divisió és simultània al projecte de reparcel·lació. En un altre cas, l'adjudicació ha de ser en proindivís amb les determinacions adients per fer-la.

Aquestes finques de resultat poden consistir, si escau, en edificacions resultants d'execució d'obres de rehabilitació, i s'ha de fer constar, aleshores, l'obligació d'executar-les.

36.1.2 L'aplicació d'aquest article requereix l'acord previ de les persones propietàries de les finques afectades, que s'ha d'acreditar en l'expedient reparcel·ladori.

36.1.3 Si no s'ha atorgat prèviament o simultàniament l'escriptura pública constitutiva de la propietat horitzontal, el projecte de reparcel·lació ha de contenir, a aquest efecte, les determinacions adients per a cadascuna de les comunitats a constituir.

36.2 Els projectes de reparcel·lació, en general, en adjudicar en proindivís les finques de resultat edificades o no, poden preveure la necessitat de constituir ulteriorment una propietat horitzontal o un complex immobiliari privat, establint les determinacions adients a aquests efectes.

36.3 Les determinacions a les quals es refereixen els apartats 1.3 i 2 d'aquest article accedeixen al Registre de la propietat mitjançant el projecte de reparcel·lació.

## Article 37

### Càrregues imputables a les persones propietàries

(Desplegament de l'article 120.1.f) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

37.1 El projecte de reparcel·lació pot establir que no van a càrrec de la comunitat de reparcel·lació 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.

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.

En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades al propietari respecte com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació.

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades.

37.2 No aniran a càrrec de la comunitat de reparcel·lació les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació amb sistema d'actuació per reparcel·lació, amb terminis convencionals de durada incompatible amb els terminis d'execució del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

## Secció tercera

### Execució dels àmbits declarats sectors d'urbanització prioritària

## Article 38

### Declaració d'un àmbit com a sector d'urbanització prioritària

(Desplegament dels articles 136 a 139 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

38.1 La proposta de declaració de sector d'urbanització prioritària serà exposada al públic durant un mes a partir de la publicació de l'acord i notificada personalment a les persones interessades, a fi i efecte que al·leguin el que considerin oportú.

38.2 La documentació que ha de contenir la proposta de declaració del sector d'urbanització prioritària serà com a mínim la següent:

- a) El plànol d'emplaçament a escala 1:5.000.
- b) La delimitació de l'àmbit sobre un plànol topogràfic 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 dels propietaris inclosos en la delimitació.

d) La descripció dels béns i dels drets dins l'àmbit delimitat.

e) La determinació d'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.

38.3 Perquè els terrenys puguin ser declarats d'urbanització prioritària caldrà que les edificacions o l'obra urbanitzadora existent, per la seva importància, pel seu estat d'ocupació o pels usos existents, no obstaculitzin la gestió immediata del sector.

38.4 L'acord de declaració d'àmbit de sector d'urbanització prioritària s'ha de notificar als propietaris 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 advertirà de les conseqüències de l'incompliment de les obligacions que estableix l'article 138 de la Llei.

38.5 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. Si el planejament derivat aprovat abans de la declaració conté més d'un polígon d'actuació, la declaració comporta l'estructuració de l'àmbit com un únic polígon.

## Article 39

Efectes de l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar

(Desplegament dels articles 138, 140, 141, 143.1, 144 i 145 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

39.1 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.

39.2 La manca de pagament de les despeses d'urbanització donarà 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 l'interessat amb advertiment exprés dels efectes que produeix. Aquesta declaració es comunicarà a l'interessat en el termini màxim de deu dies des de la seva adopció.

39.3 Sempre que les obres d'urbanització no estiguin totalment acabades, la llicència d'edificació s'atorgarà condicionada d'acord amb el que estableix l'article 77 d'aquest Reglament.

39.4 Si les obres d'edificació no s'inicien dins del termini que preveu l'article 143.1 de la Llei, 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'acordarà 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 farà per subrogació, un cop requerit l'ajuntament, la Direcció General d'Urbanisme.

L'expedient es tramitarà d'acord amb les normes següents:

- a) La incoació es notificarà en el termini de vuit dies al propietari de la finca, a les persones arrendatàries, els llogaters o els ocupants d'aquesta, i, a més, als 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 podran al·legar davant l'ajuntament el que considerin convenient, i podran aportar o proposar les proves oportunes.
- c) Transcorregut el termini de reclamacions i fetes les proves que s'hagin declarat pertinents, l'alcalde, amb l'informe previ dels serveis jurídics i tècnics, sotmetrà la proposta de resolució a l'ajuntament en la sessió més propera.
- d) En tot cas, l'acord serà notificat al propietari i als altres interessats i comunicat a la Direcció General d'urbanisme.

39.5.1 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 constreyniment, 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, iniciarà 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.

39.5.2 Si, d'acord amb el que estableix l'article 140.1 de la Llei, l'administració actuant opta per l'expropiació, pot ocupar les finques una vegada aprovat definitivament el projecte de taxació conjunta, si no s'ha aprovat amb anterioritat.

39.5.3 Si s'aplica l'alienació forçosa, cal formular, tramitar i aprovar prèviament el projecte de taxació conjunta, si no s'ha aprovat amb anterioritat.

39.5.4 En el procediment aplicable a l'alienació forçosa, no s'hi poden presentar les persones propietàries dels terrenys que hagin incomplert l'obligació de costejar les despeses d'urbanització.

39.5.5 Dins el termini de vuit dies següents a la notificació de l'acord d'inici dels tràmits d'alienació forçosa d'una finca, el seu propietari 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 l'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.

L'incompliment per part de l'adquirent de l'obligació de pagar les quotes que es deuen en el termini assenyalat donarà lloc a l'expropiació de la finca.

39.5.6 Les persones adjudicatàries de les subhastes o concursos també han d'iniciar les obres d'edificació en el termini dels sis mesos següents a l'adjudicació definitiva dels terrenys, sempre que el projecte de reparcel·lació sigui ferm en via administrativa.

#### Article 40

Pròrroga del termini per executar les obres d'urbanització bàsica

(Desplegament de l'article 142 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

40.1 El termini establert per a l'execució de les obres d'urbanització bàsica d'un sector es pot prorrogar per acord de l'administració que el va declarar.

40.2 En el supòsit que l'administració actuant sol·liciti l'atorgament d'una pròrroga, s'ha de formular 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.

La pròrroga només es pot atorgar una vegada.

#### Secció quarta

Ocupació directa

#### Article 41

Procediment d'ocupació directa

(Desplegament de l'article 150 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

41.1 El procediment d'ocupació directa s'ajusta als següents requisits i tràmits:

L'aprovació inicial i la definitiva correspon a l'ajuntament o a una altra administració urbanística actuant competent.

El document d'aprovació inicial ha de justificar la necessitat d'ocupació i l'executivitat i la concreció de l'àmbit de reparcel·lació en el qual els propietaris han de fer efectius els seus drets i obligacions.

El document ha de contenir la determinació provisional dels aprofitaments urbanístics susceptibles d'adquisició pel propietari dels terrenys que s'han d'ocupar, sense perjudici de la seva determinació definitiva en la reparcel·lació, la relació dels terrenys, béns i drets afectats, la de les persones propietàries i la de la resta de titulars de drets sobre els terrenys.

L'acord d'aprovació inicial amb la relació objecte del paràgraf anterior s'ha d'exposar al públic, pel termini d'un mes, 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 titulars de drets que siguin coneguts, per a la formulació d'al·legacions.

Aprovada inicialment l'ocupació directa, es demanarà al registrador de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.

Una vegada analitzades les al·legacions formulades, si escau, l'expedient d'ocupació directa s'ha d'aprovar definitivament, i l'acord s'ha de publicar i s'ha de notificar als interessats.

Dins del termini d'un mes des de la publicació de l'aprovació definitiva, s'ha d'aixecar una acta en la qual es farà constar, almenys:

- a) Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.
- b) Identificació dels titulars dominicals i de la resta de titulars de drets.
- c) Identificació dels drets, plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització sobre els terrenys ocupats i situació registral d'aquests.
- d) Superfície ocupada i aprofitaments urbanístics que corresponguin.
- e) Polígon d'actuació urbanística on s'han de fer efectius aquests aprofitaments mitjançant una reparcel·lació.

L'administració actuant ha de lliurar, a favor de les persones propietàries dels terrenys ocupats i dels altres titulars de drets que han de participar en la reparcel·lació, un certificat acreditatiu del contingut de l'acta d'ocupació.

Abans de l'ocupació efectiva dels terrenys és necessari el pagament o consignació, si escau, de la indemnització que es determini, d'acord amb la legislació aplicable, en els casos previstos als apartats 3 i 5 de l'article 150 de la Llei.

La indemnització, en aquests casos, mai no comprèn el valor del sòl.

41.2 Les indemnitzacions procedents poden ser ateses per l'ajuntament o per una altra administració actuant competent o bé, si escau, pel concessionari de la gestió urbanística integrada.

Les indemnitzacions avançades es computaran en el compte de liquidació de la reparcel·lació a favor de l'entitat o persona que les hagi satisfet.

41.3 Les operacions concernents al trasllat de càrregues i a la possible distribució de l'aprofitament urbanístic entre els seus titulars i el propietari, a títol de domini, així com la inscripció al Registre de la propietat de la finca objecte d'ocupació directa i la de l'aprofitament dimanant de la finca ocupada s'ajustaran al que estableix la legislació aplicable en matèria d'inscripció d'actes de naturalesa urbanística.

41.4 Els arrendaments existents sobre les finques ocupades que siguin incompatibles amb l'ocupació seran expropiats, sense perjudici del que estableix el segon paràgraf de l'apartat 2 d'aquest article.

41.5 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.

Secció cinquena

Estatut i registre de les entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció primera

Disposicions generals

Article 42

Entitats urbanístiques col·laboradores. Normativa aplicable

(Desplegament dels articles 117.1, 124.1, 125, 133.2 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

42.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores són agrupacions de particulars constituïdes per a l'exercici dels drets, per al compliment dels deures i per al desenvolupament de les funcions que en l'ordenament jurídic urbanístic s'estableixen i es preveuen per a l'execució del planejament urbanístic en un polígon d'actuació urbanística.

Poden formar part de les agrupacions esmentades les entitats o organismes públics en tant que titulars dominicals de finques incloses en el polígon.

42.2.1 Són entitats urbanístiques col·laboradores:

- a) Les juntes de compensació, en les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació.
- b) Les associacions administratives de cooperació, en la modalitat d'aquest nom del sistema de reparcel·lació.
- c) Les juntes de conservació.

42.2.2 Les entitats urbanístiques col·laboradores es poden constituir de manera provisional.

42.3 Les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per la Llei d'urbanisme, pels reglaments que la desenvolupen, pels seus estatuts o regles de funcionament si són provisionals, i per les bases d'actuació, si són necessàries.

## Article 43

Naturalesa jurídica de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament de l'article 117.1, 2 i 3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

43.1 Les entitats urbanístiques col·laboradores tenen caràcter administratiu i depenen en aquest ordre de l'ajuntament, sense perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant, d'acord amb el que estableix aquest Reglament.

43.2 Les entitats urbanístiques col·laboradores es constitueixen mitjançant un document públic, adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme, i tenen plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

Llevat del cas de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals, la resta d'entitats urbanístiques col·laboradores es constitueixen una vegada aprovat definitivament el polígon d'actuació urbanística que els correspon, bé sigui directament mitjançant una figura de planejament o bé pel procediment de divisió poligonal.

Les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals es poden constituir abans o després que s'aprovi l'àmbit d'actuació.

## Subsecció segona

Estatut de les entitats urbanístiques col·laboradores

## Article 44

Funcions de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament dels articles 117.1, 3 i 4, 125, 126, 133.2 i disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

44.1 Les juntes de compensació formulen els projectes de reparcel·lació i d'urbanització complementària i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.

També els correspon la conservació de les obres i serveis d'urbanització al llarg del període transitori fins que l'ajuntament els rebi tots.

44.2 Les associacions administratives de cooperació poden exercir les funcions següents:

a) Formular a l'administració actuant suggeriments referents a l'execució del pla en el polígon d'actuació de què es tracti.

b) Auxiliari 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.

c) Col·laborar amb l'Administració per cobrar les quotes d'urbanització.

d) Examinar el destí atorgat a la inversió de les quotes d'urbanització el pagament de les quals s'hagi anticipat, formulant davant de l'administració actuant les objeccions oportunes.

e) Formular el projecte de reparcel·lació.

f) Formular el projecte d'urbanització complementari.

44.3 Les juntes de conservació de caràcter obligatori 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 el termini que correspongui.

En el cas de les juntes de conservació voluntàries, les seves facultats deriven del conveni que celebren amb l'ajuntament.

Les juntes de conservació de caràcter obligatori també poden assumir altres funcions connexes o complementàries amb les de conservació i manteniment de les obres, dotacions i instal·lacions, igualment mitjançant un conveni amb l'ajuntament.

De tots aquests convenis també en serà part l'administració actuant quan aquesta condició no recaigui en l'ajuntament.

44.4 En el cas d'entitats urbanístiques col·laboradores provisionals, l'òrgan rector té les atribucions relatives a la gestió de les actuacions adients per a la constitució definitiva d'una entitat urbanística col·laboradora, així com la formulació de la figura de planejament derivat i del projecte d'urbanització complementari, si escau.

## Article 45

### Drets dels membres de les entitats

(Desplegament de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

45.1 Els membres de les entitats urbanístiques col·laboradores tenen els drets següents:

a) Assistir a les sessions de l'assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.

b) Exercir el dret de vot en l'assemblea.

- c) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'assemblea almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- d) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i administració de l'entitat.
- e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
- f) Ser escoltats abans de demanar a l'ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de l'entitat urbanística col·laboradora de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
- g) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora.
- h) Tenir un exemplar dels estatuts de l'entitat i de les bases d'actuació, si escau, i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.
- i) Els altres que estableixin els estatuts de l'entitat.

45.2 Els membres de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals tenen els drets que estableixi el document públic de constitució.

#### Article 46

##### Deures dels membres de les entitats

(Desplegament de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

46.1 Els membres de les entitats urbanístiques col·laboradores tenen els deures previstos als seus estatuts i a les bases d'actuació, si escau, i en tot cas els següents:

- a) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de l'entitat.
- b) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- c) Notificar a l'entitat les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.
- d) Assabentar els adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
- e) Comunicar a la junta els canvis de domicili a efecte de notificacions.
- f) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.

g) Si escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.

h) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.

i) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si escau.

46.2 Els membres de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals tenen els deures que estableixi el document públic de constitució.

Subsecció tercera

Constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores. Efectes

Article 47

Projecte i tramitació dels estatuts i, si escau, de les bases d'actuació de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament dels articles 113, 115, 117.4, 124, 129, 130, 134 i 178 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

47.1.1 La presentació a tràmit dels projectes d'estatuts i de bases d'actuació, en les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, correspon a les persones propietàries que representin, com a mínim, més del 50% o més del 25%, respectivament, de la propietat de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

47.1.2 En la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació, la presentació a tràmit dels estatuts de les associacions administratives de cooperació d'iniciativa particular correspon a les persones propietàries que representin, com a mínim, més del 25% de la propietat de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

En cas d'associacions administratives de cooperació d'iniciativa pública, no s'exigeix un quòrum mínim per a la presentació a tràmit dels estatuts, que poden ser redactats d'ofici per l'Administració. Tanmateix, l'associació no es pot constituir si al llarg de la tramitació dels estatuts no s'aconsegueix l'adhesió de propietaris que representin, com a mínim, més del 25% de la superfície total del polígon d'actuació.

47.1.3 La presentació a tràmit del projecte d'estatuts de les juntes de conservació voluntàries, amb l'atorgament previ d'un conveni amb l'ajuntament, correspon a les persones propietàries que representin més del 25% de la superfície del polígon d'actuació.

Tot i així, la junta de conservació voluntària no es pot constituir si al llarg de la tramitació dels estatuts no s'arriba a la unanimitat dels propietaris.

En cas d'obligatorietat de constitució de la junta de conservació no s'exigeix un quòrum mínim per a la presentació a tràmit dels estatuts, que poden ser redactats d'ofici per l'Administració.

47.2.1 En les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació, si les persones propietàries no presenten el projecte d'estatuts i el de bases d'actuació en el termini de tres mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística que concreti la modalitat del sistema d'actuació, l'ajuntament o una altra administració urbanística actuant competent els requerirà perquè els presentin en el termini de dos mesos.

Si la delimitació del polígon d'actuació urbanística no concreta la modalitat, el termini de tres mesos es computa des que la modalitat s'ha determinat pel procediment de l'article 113 de la Llei.

En la modalitat de compensació per concertació, el termini de tres mesos objecte del paràgraf precedent opera a partir de l'aprovació del conveni urbanístic, si és posterior a l'aprovació definitiva del polígon d'actuació urbanística, llevat del cas que el conveni prevegi un termini més breu.

Si, no obstant el requeriment, les persones propietàries no presenten els documents expressats, l'ajuntament o una altra administració urbanística actuant competent pot incoar el procediment per substituir la modalitat o el sistema d'execució per algun altre dels previstos en l'article 115 de la Llei, o bé, si s'arriba a l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar, l'ajuntament pot aplicar les mesures que preveu l'article 178 de la Llei.

47.2.2 Quan es tracti de juntes de conservació voluntàries, les persones propietàries han de presentar els estatuts dins el termini que estableix el conveni.

En el supòsit de les juntes de conservació obligatòries, el termini de tres mesos per a la formulació dels estatuts es computa des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament. Transcorregut aquest termini sense que s'hagin presentat els estatuts, l'ajuntament o altra administració actuant competent requerirà les persones propietàries tal com es regula en l'apartat anterior. Si el requeriment és desatès, els estatuts es redacten d'ofici.

47.3 En el cas d'una associació administrativa de cooperació d'iniciativa privada, es poden formular els estatuts sense subjecció a un termini sempre que no s'hagin executat les obres d'urbanització, amb l'aprovació prèvia del polígon d'actuació urbanística i amb la concreció de la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació.

L'ajuntament o altra administració actuant competent poden impulsar d'ofici la constitució d'una associació administrativa de cooperació i formular-ne els estatuts.

47.4 Un cop redactats els estatuts i, si escau, les bases d'actuació, s'ha d'observar en tots els supòsits d'entitats urbanístiques col·laboradores el procediment que estableix l'article 113.2 de la Llei. La modificació dels estatuts i de les bases d'actuació segueix també aquesta tramitació.

## Article 48

### Constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament dels articles 113.4 i 116.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

48.1 Una vegada aprovats definitivament els estatuts i, si escau, les bases d'actuació, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament als propietaris 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.

La notificació individualitzada requerirà les persones propietàries perquè constitueixin l'entitat dintre d'un termini de dos mesos.

En el cas de les juntes de compensació, el requeriment ha d'advertir de la possibilitat d'expropiació i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 116.2 de la Llei. Si les

persones propietàries no constitueixen la junta de compensació corresponent dins dels dos mesos atorgats, l'ajuntament o l'altra administració urbanística actuant els ha de requerir perquè la facin efectiva mitjançant escriptura o document públics.

48.2 Les persones propietàries que han pres vàlidament la iniciativa o bé que s'hi han adherit, i les empreses urbanitzadores, si escau, o els concessionaris de la gestió urbanística integrada, en la modalitat de compensació per concertació, han de constituir l'entitat urbanística col·laboradora mitjançant l'atorgament d'un document públic.

Quan el document públic solemnitza un acord privat de constitució previ, el poden atorgar igualment totes les persones propietàries i empreses esmentades o bé, com a mínim, qui hagi estat nomenat president, amb acreditació de l'acord privat que, a més, el faculti expressament per a l'atorgament.

De la constitució se'n donarà compte a totes les persones propietàries afectades feaentment, a fi que puguin adherir-s'hi en el termini de quinze dies 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 durant el termini assenyalat.

48.3 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.

d) L'enumeració dels compromisos del promotor que l'entitat assumeix, si escau, i els altres compromisos dels quals el promotor no s'allibera.

48.4 Les persones propietàries lliuraran el document públic a l'administració actuant, que haurà d'adoptar necessàriament 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 el seu representant en l'entitat. També se n'ha de lliurar una còpia a l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant, perquè designi el seu representant.

En el supòsit que l'administració actuant no resolgui en el termini esmentat, s'entendrà aprovada l'escriptura de constitució per silenci administratiu positiu. Si l'ajuntament no ha designat un representant municipal, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'alcalde del municipi. Si l'administració actuant altra que l'ajuntament no designa cap representant, s'entendrà representada pel de l'ajuntament.

48.5 Aprovada la constitució, l'ajuntament o l'altra administració urbanística actuant competent, per conducte de l'ajuntament, ha de demanar a la Direcció General d'Urbanisme la inscripció de l'entitat al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi han d'adjuntar els documents que preveu l'article 64 d'aquest Reglament.

Tramitació simultània dels estatuts i bases d'actuació i constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament dels articles 83.9 i 113 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

En el cas que es presentin a tràmit simultàniament els estatuts, les bases d'actuació, si escau, i la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora, aquesta darrera ha de formar part de la documentació sotmesa a informació pública i la seva aprovació s'ha d'acordar a continuació de l'aprovació definitiva dels documents. Si la presentació simultània inclou el projecte de reparcel·lació, també cal presentar el projecte d'urbanització complementari, d'acord amb el que estableix l'article 12.3 d'aquest Reglament.

Si els instruments de gestió objecte del paràgraf anterior es presenten a tràmit simultàniament amb la figura de planejament, seran executius en el moment en què ho sigui l'instrument de planejament que desenvolupin.

## Article 50

Acords de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament de l'article 117.2 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

50.1 Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el registre que preveu l'article 43.2 d'aquest Reglament s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

50.2 L'adopció d'acords per part de les assemblees generals de les juntes de compensació i de les juntes de conservació, una vegada constituïdes vàlidament, es farà en funció dels drets o interessos de cada membre, configurats com a unitats de valor, o bé mitjançant altres fórmules convencionals. En situacions de proindivís hauran de nomenar un sol representant, i en cas d'usdefruit, aquest representant en serà el nu propietari. L'adopció d'acords requerirà el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat que representin la majoria dels seus drets o interessos.

Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els drets seran proporcionals, en defecte d'un acord unànim al respecte, a la superfície de les finques aportades i, posteriorment, al valor de les finques adjudicades.

50.3 L'adopció dels acords en les assemblees generals de les associacions administratives de cooperació tindrà en compte les regles següents:

- a) Si la participació en els beneficis i en les càrregues és proporcional als drets i interessos, els membres de les entitats votaran en funció d'aquells.
- b) Si la participació és independent dels drets i interessos, els membres de les entitats votaran per vot personal.

En tots dos casos, l'adopció d'un acord requereix el vot favorable dels membres assistents que representin la majoria dels seus drets o interessos, o dels seus vots personals, respectivament.

50.4 Els òrgans col·legiats d'administració de les juntes de compensació, de les associacions administratives de cooperació i de les juntes de conservació, una vegada

constituïts vàlidament, adoptaran els seus acords per la majoria d'assistents, que exerciran el vot personal.

50.5 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, que poden establir quòrums reforçats per a determinades matèries.

50.6 Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de les entitats urbanístiques col·laboradores poden ser impugnats en alçada davant l'ajuntament respectiu.

## Article 51

Notificació dels acords de les entitats urbanístiques col·laboradores. Atorgament d'actes

(Desplegament de l'article 117.2 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

51.1 Els membres de les entitats urbanístiques col·laboradores han de comunicar al secretari el seu domicili a efectes de citacions i de notificacions, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció.

Si, intentada una citació o notificació, és impossible practicar-la al domicili indicat al paràgraf anterior, per primera i segona vegada, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú, s'entendrà feta mitjançant la seva col·locació al lloc o tauler previst pels estatuts o, en el seu defecte, al tauler d'anuncis de l'ajuntament, amb una diligència que expressi la data i els motius que ho justifiquin, signada pel secretari i amb el vistiplau del president. Si la notificació és rebutjada, es considerarà practicada.

51.2 Les actes de les sessions dels òrgans col·legiats de les entitats urbanístiques col·laboradores s'han de tancar, amb les signatures del president i del secretari, en acabar la reunió o bé dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives, llevat que hi hagi una previsió estatutària en sentit contrari.

En les actes s'han de fer constar els acords presos per l'òrgan col·legiat, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer.

Les actes s'han de notificar als membres de l'òrgan col·legiat del qual es tracti, d'acord amb el que estableix l'apartat 1 d'aquest article, en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel president i pel secretari o bé posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel president i pel secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, s'ha de fer abans de la següent sessió de l'òrgan col·legiat i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

## Article 52

Transmissió de la condició de membre de l'entitat urbanística col·laboradora.  
Certificació sobre l'estat de deutes

(Desplegament de l'article 125.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La transmissió de la titularitat que fonamenti la pertinença a qualsevol de les entitats urbanístiques col·laboradores implicarà la subrogació en els drets i obligacions del causant, i s'entendrà que l'adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituint el seu causant.

A aquest efecte, 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 l'adquirent.

#### Article 53

Incompliment d'obligacions i via de constrenyiment. Expropiació

(Desplegament de l'article 127 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

53.1.1 La manca de pagament de les quotes degudes a l'entitat urbanística col·laboradora faculta l'entitat per sol·licitar de l'ajuntament la utilització de la via de constrenyiment per cobrar el deute, o l'aplicació de l'expropiació al membre morós, en el cas de les modalitats de compensació.

La via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària, i el principal i els interessos obtinguts per l'aplicació d'aquest procediment s'han de lliurar a l'entitat urbanística col·laboradora. Els recàrrecs reglamentaris correspondran a l'administració que l'apliqui.

53.1.2 El que estableix l'apartat anterior també s'aplica en cas d'incompliment del termini de cessió objecte del segon paràgraf de l'article 28.1 d'aquest Reglament.

53.2 Els estatuts de les entitats urbanístiques col·laboradores poden exigir, per a l'exercici del dret de vot, que els propietaris 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 els propietaris privats del dret de vot; tant aquests propietaris com les seves quotes de participació no seran computades als efectes d'assolir les majories que calgui.

#### Article 54

Dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores

(Desplegament de l'article 125.3 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

54.1 La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores requereix el compliment de les seves obligacions pendents i l'aprovació de l'ajuntament o d'una altra administració urbanística actuant competent. En el cas de les juntes de compensació, s'aplica el que estableix l'article 125.3 de la Llei.

54.2 En el cas de les juntes de conservació, tant les voluntàries com les obligatòries, cal que hagi vençut el termini convencional o reglamentari de les seves obligacions i la prèvia acceptació per part de l'ajuntament de les obres d'urbanització en correcte estat de conservació.

54.3 La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals es produeix pel venciment del termini pel qual van ser constituïdes o de la pròrroga regulada per l'article 55.5 d'aquest Reglament.

54.4 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.

#### Subsecció quarta

Les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals

#### Article 55

Les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals

(Desplegament dels articles 114, 117.3, 124.3, 129, 132.3 i la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

55.1 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 per un polígon d'actuació o per un sector de planejament derivat, juntament o no amb els agents o gestors amb els quals han concertat l'impuls de l'operació urbanística.

55.2 La constitució de l'entitat urbanística col·laboradora provisional s'ha de fer mitjançant una escriptura pública que ha d'incorporar l'acord de constitució i els següents punts:

- a) El caràcter provisional de l'Entitat, que tindrà una durada que no pot excedir d'un any, a comptar des de la publicació de la inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- b) L'objecte, consistent a facilitar i agilitar la constitució definitiva de l'entitat mitjançant la formulació de la documentació i la sol·licitud de les tramitacions necessàries, més les actuacions que preveu l'article 132.3 de la Llei, si escau.
- c) El domicili.
- d) El capital operatiu, estigui totalment desemborsat o sigui objecte de desemborsament ulterior, d'acord amb el que es fixi.
- e) El pressupost de l'exercici.
- f) El programa d'actuació.
- g) Les regles de funcionament relatives a la forma de convocatòria del conjunt dels promotors i la seva competència i les facultats del president i, si escau, les del gerent.

La constitució de l'entitat urbanística provisional es complementa amb els documents següents: la llista de promotors, la llista de propietaris i les seves adreces, les dades registrals, si més no de les finques dels promotors que siguin propietaris, i les superfícies respectives; la descripció de l'àmbit de desenvolupament urbanístic; la proporció entre la superfície de les finques de les persones propietàries promotores i la superfície total de l'àmbit del qual es tracti, i les persones designades com a president i, si escau, com a gerent.

55.3 El document públic es presentarà davant de l'ajuntament o de l'altra administració urbanística actuant competent i s'ha de sotmetre a audiència de la resta de propietaris per 15 dies.

Un cop acabat el termini d'audiència, l'òrgan competent 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. En un altre cas, s'entén que l'aprovació s'ha atorgat per silenci administratiu.

L'òrgan competent ha de lliurar la documentació completa a la Direcció General d'Urbanisme, en el termini de deu dies, per a la seva inscripció.

L'encarregat del Registre ha d'assenyar la inscripció al Llibre d'entitats urbanístiques col·laboradores provisionals una vegada que el director o directora general d'Urbanisme ho hagi acordat, o bé, d'ofici, una vegada transcorregut un mes des de la recepció del document públic sense l'adopció de l'acord esmentat.

La inscripció s'ha de notificar a l'ajuntament, a l'administració actuant altra que l'ajuntament i al president de l'entitat i es publicarà al DOGC. Una vegada feta la notificació, el president i el gerent, si escau, podran desenvolupar les seves tasques en representació de l'entitat urbanística col·laboradora provisionalment constituïda.

Si s'observen defectes, és d'aplicació el que preveu l'article 66.1 d'aquest Reglament.

55.4 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.

55.5 A instància de l'entitat urbanística col·laboradora provisional, l'ajuntament o l'altra administració actuant competent pot acordar una pròrroga de la seva vigència, per la meitat del termini inicial, sempre que es justifiqui l'estat avançat en l'acompliment dels seus objectius, la conveniència d'atorgar la pròrroga per als interessos públics i privats concurrents i que no es perjudiquen drets de tercers.

A aquests efectes, la pròrroga no es pot atorgar:

a) Quan ja s'hagin presentat a tràmit uns estatuts i bases d'actuació promoguts pels propietaris que compleixin el requisit establert per l'article 124.3 de la Llei, en el cas de la modalitat de compensació bàsica.

b) Quan els estatuts ja presentats a tràmit, en els casos de Junta de Conservació, voluntària o obligatòria, i d'associació administrativa de cooperació, els hagin promogut propietaris que representen més superfície que la representada pels membres de l'entitat provisional.

c) Quan, en la modalitat de compensació per concertació, els propietaris que compleixen el requisit que estableix l'article 129 de la Llei han interessat l'atorgament del conveni urbanístic amb l'ajuntament i la superfície representada pels membres de l'entitat provisional no sigui superior al 50% de la total superfície de l'àmbit d'actuació.

L'acord de pròrroga, si escau, es tramita com la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora provisional, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article.

La sol·licitud de pròrroga s'ha de presentar com a mínim un mes abans que s'exhaureixi el termini inicial.

Subsecció cinquena

## Les juntes de compensació

### Article 56

#### Estatuts de les juntes de compensació

(Desplegament dels articles 117.1, 124, 129 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, almenys, 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) Durada.
- e) Condicions o requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a uns propietaris que per a altres. Els 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 d'ella de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomenarà l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon al nu propietari.

Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la capacitat d'obrar, estaran representats en la junta de compensació pels seus representants legals.

- f) Condicions o requisits perquè els promotors i les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació. Aquestes empreses estaran representades per una única persona.
- g) Les facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada, si escau.
- h) 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 òrgan col·legiat d'administració, un president i un secretari.

- i) 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, amb expressió dels casos en què els vots siguin proporcionals als drets o interessos de cada membre, i d'aquells altres supòsits en què el vot sigui individualitzat.

- j) Drets i obligacions dels seus membres.
- k) Mitjans econòmics i regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.
- l) Expressió dels recursos que, d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.
- m) Regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

## Article 57

### Bases d'actuació de les juntes de compensació

(Desplegament dels articles 113.1.b), 116.2 i 120.1.a) i b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

57.1 Les bases d'actuació han d'incloure les determinacions següents:

- a) Criteris per determinar els drets de totes les persones propietàries, d'acord amb l'article 120.1.a) de la Llei.
- 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'han d'enderrocar o demolir.
- d) Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la Junta de Compensació, previ acord d'aquesta, i per valorar les aportacions de promotors i d'empreses urbanitzadores, d'acord si escau amb el que estableixen les bases del concurs per a l'adjudicació de la gestió urbanística integrada.
- e) Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades, si escau, a la Junta.
- f) Criteris de valoració de les finques resultants, d'acord amb el que estableix l'article 120.1.b) de la Llei.
- g) Regles per a l'adjudicació de finques a totes les persones propietàries, en proporció als drets aportats.
- h) Els criteris d'adjudicació en comunitat, sens perjudici del que estableix l'article 116.2 de la Llei.
- i) Supòsits d'incompliment de les obligacions dels membres de la junta de compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns o drets.
- j) 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.
- k) Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions a la junta de compensació, bé en metàl·lic, bé en terrenys o en indústria, si escau, per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.
- l) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.
- m) Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.
- n) Moment en què es pugui edificar sobre solars aportats o adjudicats per la junta, per les persones propietàries o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'ajuntament del territori on es faci l'actuació.
- o) Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres per part de l'ajuntament.

57.2 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.

#### Article 58

Obligació de conservació i manteniment de les obres d'urbanització i dels serveis per les juntes de compensació i per les persones propietàries no organitzades en Junta

(Desplegament dels articles 124.1 i 2 i 129 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

58.1 La junta de compensació o les persones propietàries no organitzades en junta tenen l'obligació de conservar i mantenir les obres d'urbanització i els serveis públics, un cop s'hagin executat i establert, i fins que l'ajuntament no els rebí per assumir l'obligació de conservar-los.

58.2 Si la conservació de les obres i instal·lacions és obligatòria, d'acord amb les previsions de la disposició final 4 de la Llei, o bé per raó d'un conveni urbanístic, aquesta circumstància s'ha de fer palesa als estatuts, i la junta de compensació s'ha de transformar en junta de conservació i assumir les funcions pròpies d'aquesta sense solució de continuïtat, havent complert prèviament els requisits que estableix l'article 62.2 d'aquest Reglament.

Subsecció sisena

Les associacions administratives de cooperació

#### Article 59

Associacions administratives de cooperació. Estatuts

(Desplegament dels articles 117.1, 133.2 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

59.1 Les associacions administratives de cooperació són de caràcter voluntari, ja sigui a instància dels particulars o de l'ajuntament o d'una altra administració urbanística actuant, i només se'n pot constituir una per cada polígon d'actuació.

59.2 Els estatuts de les associacions administratives de cooperació necessiten les mateixes circumstàncies enunciades a l'article 56 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats derivades de l'article 44.2 del present Reglament.

Subsecció setena

Les juntes de conservació

#### Article 60

Supòsits de constitució obligatòria de la junta de conservació

(Desplegament dels articles 44.1.f), 116.5 i 125 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

60.1 La constitució d'una junta de conservació serà obligatòria sempre que 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 o que resulti expressament de les disposicions reglamentàries que s'estableixin, d'acord amb el que preveu la disposició final 4 de la Llei. En aquests

supòsits, la pertinença a la junta de conservació és obligatòria per a totes les persones propietàries compreses en el seu àmbit territorial.

60.2 En el cas de no-constitució de la junta de conservació o bé d'incompliment de les seves obligacions, l'ajuntament o l'altra administració actuant competent pot aplicar l'execució subsidiària, amb la declaració prèvia de l'incompliment de l'obligació de conservar les obres d'urbanització.

## Article 61

Supòsits de constitució voluntària de la junta de conservació

(Desplegament dels articles 44.1.f) i 125 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

61.1 Si la constitució de la junta de conservació no és obligatòria, la seva constitució voluntària exigeix, prèviament, la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament, la unanimitat de les persones propietàries afectades, i l'atorgament d'un conveni amb el mateix ajuntament, en el qual serà part, si escau, l'altra administració urbanística actuant.

61.2 En el cas que al llarg de la tramitació dels estatuts no s'arribi a la unanimitat de les persones propietàries afectades, la junta de conservació no es pot constituir. Els estatuts, a aquests efectes, es tramitaran condicionats a l'assoliment de la unanimitat esmentada.

61.3 El conveni establirà 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 l'han d'atorgar, almenys, propietaris que representin més del 25% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i s'ha de sotmetre a la publicitat que correspon als estatuts de la junta de conservació projectada.

## Article 62

Juntes de conservació. Estatuts

(Desplegament de l'article 117.1 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

62.1 Les juntes de compensació i les associacions administratives de cooperació es poden transformar en juntes de conservació, amb la tramitació prèvia de la modificació 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.

62.2 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, el president o presidenta de l'entitat sol·licitarà a l'administració actuant que trameti una còpia de l'acta de recepció de les obres i una certificació de l'administració actuant 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.

62.3 Els estatuts de les juntes de conservació han de contenir les precisions que preveu l'article 56 del present Reglament, amb les peculiaritats que calgui atès el seu objecte social i les seves funcions, que s'estableixen a l'article 44.3 d'aquest reglament.

L'abast dels deures de conservació el determina el planejament, en el marc de la disposició final 4.1 de la Llei, o bé el conveni corresponent.

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.

Subsecció vuitena

Funcionament del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores

Article 63

Actes inscripcions

(Desplegament dels articles 113, 117.1, 124.2.b) i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

A petició de l'ajuntament o d'una altra administració urbanística actuant, per conducte de l'ajuntament, al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'inscriuen:

a) L'acord del director o directora general d'Urbanisme que decideix la inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores. L'assentament al Registre ha de contenir:

Referència a l'acord de l'ajuntament o d'una altra administració urbanística actuant competent pel qual s'aproven els estatuts, així com, si escau, les bases d'actuació.

Referència a l'acord d'aprovació de l'ajuntament, o d'una altra administració urbanística actuant competent, de la constitució de l'entitat de que es tracti.

Els nomenaments de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat urbanística col·laboradora.

El nom del representant de l'ajuntament i, si escau, de l'altra administració urbanística actuant, que pot recaure en una mateixa persona.

Referència a l'acord de l'entitat urbanística col·laboradora sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.

Referència als acords d'aprovació del conveni i de les bases del concurs per a l'adjudicació de la concessió de la gestió urbanística integrada en les modalitats del sistema de reparcel·lació que la preveuen o admeten, així com la resolució del conveni.

b) L'acord del director o directora general d'Urbanisme que decideix la inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals. L'assentament al Registre ha de contenir:

Referència a l'acord d'aprovació de l'ajuntament o de l'altra administració urbanística actuant competent, de la constitució de l'entitat.

Nomenament de les persones físiques encarregades del govern de l'entitat.

Termini de vigència.

c) L'acord del director o directora general d'Urbanisme que decideix la inscripció de l'apoderament regulat pels articles 124.2.b) de la Llei i 32.2 d'aquest reglament. L'assentament al Registre ha de contenir:

Referència a l'acord d'aprovació per part de l'ajuntament o d'una altra administració urbanística actuant competent del document públic de reparcel·lació voluntària i de l'apoderament especial.

Nomenament dels apoderats o apoderades.

d) Els acords de l'ajuntament o de l'altra administració urbanística actuant competent que aproven els acords següents:

Dissolució de l'entitat urbanística col·laboradora.

Modificació del contingut essencial dels assentaments anteriors.

Transformació d'una entitat urbanística col·laboradora en una altra entitat urbanística col·laboradora amb altres finalitats.

Modificació dels estatuts i de les bases d'actuació.

e) Els acords de les entitats urbanístiques col·laboradores sobre cessament de les persones encarregades del seu govern i administració.

## Article 64

Documents que cal arxivar

(Desplegament dels articles 117.1, 113.1.d), 132.3 i de la disposició final 4.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

64.1 L'encarregat del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha d'arxivar els documents següents:

a) Un exemplar dels estatuts i, si escau, de les bases d'actuació de cadascuna de les entitats urbanístiques col·laboradores inscrites.

b) Un exemplar dels convenis urbanístics aprovats i de les bases dels concursos adjudicats per a la concessió de la gestió urbanística integrada.

c) Còpia autoritzada del document públic de constitució de l'entitat o de l'escriptura pública d'apoderament.

d) Certificat municipal o d'una altra administració urbanística actuant competent acreditatiu del procediment administratiu complet que s'ha seguit, fins a la fermesa en via administrativa dels acords corresponents, indicant els quòrums assolits per les persones propietàries per a l'inici del procediment, tant pel que fa a l'aprovació dels estatuts i de les bases d'actuació, si escau, com pel que fa a l'aprovació del document públic de constitució, amb expressió d'haver-se fet la notificació personal o per edictes a tots les persones propietàries de l'àmbit d'actuació.

e) Certificat municipal que acrediti l'executivitat del planejament d'aplicació, llevat dels supòsits d'entitats urbanístiques col·laboradores provisionals, als quals es refereix l'article 132.3 de la Llei.

f) Certificat municipal que acrediti el sistema i la modalitat d'actuació, fixat pel planejament o pel procediment de l'article 113.1.d) de la Llei.

g) Plànol d'emplaçament i àmbit del polígon on l'entitat urbanística col·laboradora desenvoluparà la seva activitat, i certificat municipal que acrediti que es correspon amb el polígon d'actuació urbanística aprovat.

h) Certificat de l'acord de designació del representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si s'escau, en l'entitat urbanística col·laboradora.

64.2 Tots els documents han de ser tramesos per l'ajuntament o per l'altra administració urbanística actuant, per conducte de l'ajuntament, quan s'insti la inscripció pertinent.

## Article 65

### Funció qualificadora

(Desplegament de l'article 117.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

L'exercici de la funció qualificadora, prèvia a l'acord d'inscripció, ha de vetllar pel compliment de la legalitat formal i substantiva establerta per a les entitats urbanístiques col·laboradores, sense que comporti una qualificació jurídica sobre la validesa dels acords adoptats per l'ajuntament o l'altra administració urbanística actuant competent.

## Article 66

### Esmena de defectes

(Desplegament de l'article 117.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

66.1 Si la documentació presentada al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la seva inscripció, no és completa, o bé si té defectes formals, i en el supòsit de vicis de procediment, l'encarregat del Registre ha de requerir a l'administració actuant que siguin esmenats els defectes detectats amb l'advertiment que es produirà la caducitat de l'expedient passats tres mesos sense que es presenti novament la documentació esmenada o completa. Aquest requeriment serà notificat a l'ajuntament, si no és l'administració actuant, i al president de l'entitat.

66.2 La manca de nomenament del 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 48.4 d'aquest Reglament.

66.3 Si la documentació és completa i el seu contingut és el que correspon, el director o la directora general d'Urbanisme ha d'adoptar l'acord d'inscripció.

Si els defectes observats no es poden esmenar, la inscripció ha de ser denegada.

## Article 67

### Inscripció d'actes

(Desplegament de l'article 117.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

67.1 Correspon al director o directora general d'Urbanisme la competència per acordar la inscripció dels actes previstos a l'article 63 d'aquest Reglament.

67.2 El termini de què disposa l'Administració de la Generalitat per acordar la inscripció d'una entitat urbanística col·laboradora i dels actes que preveuen els apartats d) i e) de l'article 63 d'aquest Reglament és de dos mesos des de la presentació al Registre d'entrada de la documentació per a la seva inscripció, sense perjudici que aquest termini quedi interromput per la sol·licitud de nova documentació. Fins que no s'aporti tota la documentació, el termini estarà interromput sense necessitat que l'Administració faci nous requeriments.

67.3 Una vegada transcorregut aquest termini sense que s'hagi adoptat l'acord corresponent, l'encarregat del Registre practicarà d'ofici l'assentament d'inscripció al Llibre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

67.4 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 de l'entitat, i s'ha de publicar al DOGC.

67.5 La inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals es regeix pel que estableix l'article 55 d'aquest Reglament. Pel que fa als apoderaments especials previstos en supòsits de reparcel·lació voluntària, cal aplicar el que estableix l'article 32.2 d'aquest Reglament.

## Article 68

### Llibres del Registre

(Desplegament de l'article 117.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

68.1 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.

68.2 A més, l'encarregat del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores obrirà un expedient per a cadascuna de les entitats per arxivar la documentació que doni lloc als assentaments en els llibres registrals i els documents a què es refereix l'article 64 d'aquest Reglament.

68.3 Són públics, i poden ser consultats, els llibres del Registre i la documentació relativa als acords administratius. L'encarregat del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores lliurarà les certificacions que es demanin en relació amb les inscripcions practicades.

### Secció sisena

### Contractació i recepció d'obres d'urbanització

## Article 69

### Contractació d'obres d'urbanització

(Desplegament dels articles 127.1 i 133.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

69.1 Per a l'adjudicació de l'execució d'obres d'urbanització o bé de la gestió urbanística integrada, l'ajuntament i l'administració actuant altra que l'ajuntament estan subjectes al que estableix la legislació aplicable en matèria de contractació administrativa.

69.2 Els contractes privats sobre execució d'obres d'urbanització i operacions de conservació i de manteniment de les infraestructures i dels serveis ja executats que atorguin les entitats urbanístiques col·laboradores es poden adjudicar bé mitjançant un procediment obert en el qual tot empresari interessat podrà presentar proposicions, bé mitjançant un procediment restringit en el qual només poden presentar proposicions els empresaris seleccionats per la junta, havent presentat la sol·licitud prèviament, o bé mitjançant un procediment negociat, en el qual el contracte s'adjudica a l'empresari elegit per la junta, havent-ho consultat amb un mínim de tres empreses i havent negociat els termes del contracte amb l'empresa o empreses que hagin respost afirmativament a la consulta.

Si a la junta de compensació s'hi ha incorporat alguna empresa urbanitzadora que aporti, totalment o parcialment, els recursos necessaris per urbanitzar el sòl, l'execució de les obres la pot dur a terme directament aquesta empresa si les bases d'actuació ho han previst. Tant en el procediment obert com en el restringit, l'adjudicació es pot fer per subhasta o per concurs.

En la subhasta es fixa un tipus expressat en diners, amb adjudicació al licitador que, sense excedir-lo, ofereixi el preu més baix.

En el concurs l'adjudicació es fa a favor del licitador que, en conjunt, presenti l'oferta més avantatjosa, en funció dels criteris que estableixi la junta de compensació, sense tenir en compte exclusivament el preu ofert i sense perjudici del dret de la junta de declarar desert el concurs.

69.3 Els contractes s'han de formalitzar per escrit dins del termini dels deu dies següents a l'adopció de l'acord d'adjudicació, una vegada l'adjudicatari hagi constituït una garantia que cobreixi, com a mínim, el 4% de l'import total de les obres d'execució, segons el pressupost de les obres.

Els contractes, a més de les clàusules adients per al seu objecte, han d'incorporar els punts següents:

El compromís de l'empresa constructora de fer les obres de total conformitat amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats, tant els referits a les obres d'urbanització bàsiques incorporats al planejament urbanístic com els complementaris.

L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'administració actuant i de l'entitat urbanística col·laboradora contractant.

Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.

La retenció que, de cada pagament parcial a compte, hagi de fer l'entitat urbanística, en garantia de l'execució correcta de les obres. Aquestes retencions no es poden retornar fins que no s'hagi rebut definitivament l'obra.

El mode i terminis per a l'abonament per la junta de quantitats a compte en funció de l'obra feta.

El termini de garantia, en funció de la naturalesa i complexitat de l'obra, que no pot ser inferior a un any, llevat de supòsits especials. Aquest termini de garantia comença quan s'atorga l'acta mitjançant la qual l'ajuntament dona per rebudes les obres en bon estat i d'acord amb les prescripcions establertes.

## Article 70

### Recepció d'obres d'urbanització

(Desplegament de l'article 125.3.b) i 4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

70.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el Pla d'ordenació i projecte d'urbanització complementari aplicables s'efectuarà per la Junta de compensació en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció per la Junta.

Les esmentades cessions seran formalitzades en actes que han de subscriure l'ajuntament, l'Administració actuant altra que l'ajuntament, la Junta de compensació i el contractista.

70.2 La recepció de les obres d'urbanització, tant si l'execució d'aquestes és obligació de les juntes de compensació, o dels propietaris no organitzats en junta, com d'una altra entitat diferent de l'ajuntament, es subjectarà a les regles següents:

a) Conclosa l'obra es notificarà aquest fet de manera fefaent a l'ajuntament, amb sol·licitud que s'incoï el seu expedient de recepció.

b) El que disposa l'apartat anterior serà aplicable a la urbanització realitzada sobre fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra prevista.

c) 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: a) 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 b) valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'ajuntament.

d) L'ajuntament comprovarà 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 complementari i, si escau, s'actuarà d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

e) En cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes es procedirà de conformitat amb el que estableixen les normes anteriors. L'ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat.

Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entendrà estimada la petició i el sol·licitant podrà actuar d'acord amb el que disposa la normativa aplicable sobre actes administratius presumptes.

## Capítol VI

### Instrumentos de política de sòl i d'habitatge

#### Secció primera

#### Drets de tempteig i retracte

## Article 71

### Delimitació d'àrees

(Desplegament dels articles 164.1, 2, 3, 4 i 5, 165 i 166 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La delimitació d'àrees per a l'assoliment dels objectius que preveuen els articles 164 i 165 de la Llei exigeix, en tots els supòsits de l'article 166.1 de la mateixa Llei, una memòria justificativa tant de la necessitat i oportunitat de la mesura i de les corresponents previsions economicofinanceres com de l'àmbit delimitat mateix, així com una relació de les finques afectades i de llurs propietaris i un plànol de delimitació, a escala adequada, amb expressió dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats.

La documentació a lliurar al Registre de la propietat ha d'incorporar una còpia certificada de l'esmentat plànol de delimitació.

## Article 72

### Exercici dels drets de tempteig i retracte

(Desplegament de l'article 164.6 i 7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

72.1 Les persones propietàries de béns afectats per aquestes delimitacions han de notificar a l'òrgan competent llur decisió d'alienar-los, amb expressió del preu i forma de pagament projectats i restants condicions essencials de la transmissió, a efectes del possible exercici del dret de tempteig durant un termini d'un mes a comptar des del següent a aquell en què s'hagi produït la notificació.

72.2 L'òrgan competent 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'haurà d'exercir en el termini d'un mes, comptat des del següent al de la notificació de la transmissió portada a terme, que l'adquirent ha de fer, en tot cas, a l'ajuntament mitjançant entrega d'una còpia de l'escriptura o document en què fos formalitzada.

El dret de retracte al qual es refereix aquest capítol és preferent a qualsevol altre.

72.3 Els efectes de la notificació per a l'exercici del dret de tempteig caducaran als quatre mesos següents a aquesta sense que s'efectuï la transmissió.

La transmissió realitzada transcorregut aquest termini s'entendrà efectuada sense l'esmentada notificació, a efectes de l'exercici del dret de retracte.

72.4 Quan es tracti d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, el preu d'adquisició en exercici dels drets de tempteig o retracte no pot superar el preu màxim de venda, segons la normativa aplicable.

## Secció segona

### Obligació d'edificar i conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació

## Article 73

### Delimitació d'àmbits subjectes a l'obligació d'edificar

(Desplegament dels articles 167 i 170.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

La fixació de terminis obligatoris per iniciar l'edificació dels solars, imposada, d'acord amb l'article 167 de la Llei, bé pel planejament general o bé pel planejament derivat, comporta la delimitació gràfica i escrita de sectors, polígons o àrees concretes afectats per aquests terminis. Igualment comporta l'expressió de l'abast d'aquesta determinació 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.

L'inici obligatori de l'edificació en un termini establert expressament pel planejament, comporta l'obligació d'acabar les obres en el termini que estableixi la llicència. L'incompliment d'aquesta obligació fonamenta també l'aplicació de les mesures regulades per l'article següent.

#### Article 74

##### Registre municipal de solars sense edificar

(Desplegament dels articles 169.1 i 2 i 189.3 i 5, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

74.1 El Registre municipal de solars sense edificar és potestatiu i pot ser creat pels ajuntaments que comptin amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

S'inscriuen al Registre municipal de solars sense edificar les finques susceptibles de ser edificades immediatament respecte de les quals s'hagi declarat l'incompliment de l'obligació d'edificar, així com les finques respecte de les quals s'haguessin acordat les ordres d'execució que preveu l'article 189.3 de la Llei i s'hagi declarat el seu incompliment.

El Registre municipal de solars sense edificar estarà a càrrec del secretari o secretària de la corporació i sota la inspecció de l'alcalde o de l'alcaldesa.

74.2 El Registre municipal expressarà, respecte de cada finca inclosa, les circumstàncies següents:

- a) Data de la declaració d'incompliment de l'obligació.
- b) Dades del Registre de la propietat, quant a descripció, núm. 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 de la finca, si escau, el del carrer o plaça i el número corresponent.
- d) Referència cadastral de la finca.
- e) Llíndars actualitzats de la finca, per referència a carrers, places o vies o bé a d'altres finques confrontants.
- f) Nom, cognoms i domicili del propietari.
- 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 dels adquirents de les finques, per expropiació o bé per alienació forçosa.

Les inscripcions al Registre municipal de solars sense edificar es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti.

74.3 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.

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.

El secretari o secretària també autoritza cadascun dels assentaments o apuntacions al Registre.

L'encarregat del Registre ha d'arxivar els documents que donin lloc als successius assentaments.

74.4 El Registre és públic i tothom té dret a examinar-lo i a obtenir certificació del seu contingut.

## Article 75

Procediment per a la declaració de l'incompliment d'obligacions d'edificar

(Desplegament dels articles 169.3 i 170.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

75.1 L'expedient per a la declaració de l'incompliment d'obligacions s'ha d'incoar d'ofici.

La incoació es notificarà al propietari, a les persones arrendatàries i ocupants de l'immoble per d'altres títols, si es coneixen, i als 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.

Instruït el procediment i abans de redactar-se la proposta de resolució, s'ha de posar de manifest al propietari i demés interessats per un termini de deu dies per tal que puguin al·legar i presentar els documents i justificacions que considerin adients.

La resolució de l'expedient correspon a l'ajuntament i s'ha de notificar al propietari i als demés interessats dintre dels quatre mesos següents a la data d'incoació.

75.2 Una vegada sigui ferm en via administrativa l'acord de declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de realitzar les obres que preveu l'article 189.3 de la Llei, es practica la inscripció al Registre municipal de solars sense edificar.

Practicada la inscripció, aquesta s'ha de fer constar al Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària mitjançant una nota marginal.

## Article 76

Efectes de la inscripció d'una finca en el Registre municipal de solars sense edificar

(Desplegament dels articles 104.1.e) segon, 116.4, 171, 172, 173, 174, 175 i 176 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

76.1 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; poden ser beneficiaris de l'expropiació forçosa l'administració actuant, el concessionari de la gestió urbanística integrada o bé la Junta de Compensació, si escau.

Si s'aplica l'alienació forçosa, la subhasta s'ha d'ajustar a les disposicions de contractació administrativa aplicable.

76.2 Les garanties exigides per l'article 176 de la Llei seran del 25% del pressupost de les obres d'edificació, si es tracta del propietari, o bé del 12% d'aquell si es tracta de l'adjudicatari de la subhasta, del beneficiari de l'expropiació o bé de l'adquirent del títol del propietari.

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.

76.3 Les despeses de les inscripcions practicades al Registre de solars i les dels efectes que comportin corren a càrrec de les persones propietàries i seran deduïdes del preu just, en el moment de fer-se efectiu aquest.

76.4 Als efectes de l'exercici del dret de recuperació, que estableix l'article 174.1 de la Llei, s'ha de notificar al propietari anterior o bé als seus causahavents la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar per part de l'adquirent per subhasta o bé per expropiació.

76.5 Quan és el propietari qui decideix d'iniciar o acabar l'edificació, un cop transcorreguts els terminis que preveu l'article 171.3 de la Llei, ha de dipositar la fiança establerta per l'apartat 2 d'aquest article i ha de demanar la corresponent llicència.

Si la llicència anteriorment atorgada està en vigor, n'hi ha prou amb la comunicació de la decisió, per instància, acompanyada de l'esmentada garantia.

Les actuacions del propietari objecte dels dos paràgrafs precedents no suspelen el procediment per a la determinació del preu just.

## Capítol VII

### Intervenció en l'ús del sòl i l'edificació

#### Secció primera

#### Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització

##### Article 77

#### Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació

(Desplegament de l'article 41 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

77.1 En sòl urbà s'admet, d'acord amb l'article 41 de la Llei, que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització. L'atorgament de llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, ajustada a les

determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal o del planejament derivat, és possible quan concorren els següents requisits:

a) Que el Projecte de reparcel·lació, si s'escau, s'hagi inscrit al Registre de la propietat o bé, si és innecessari, que s'hi hagi inscrit a favor de l'ajuntament la totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 58.3.b) de la Llei, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia a una altra administració urbanística actuant, si escau, i a l'empresa contractista.

c) Que l'interessat 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 de la Llei, 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 l'adquirent o cessionari.

d) Que, si les obres d'urbanització no estan garantides per l'afectació real de les parcel·les resultants de la reparcel·lació, l'interessat presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, amb un mínim del 12% del pressupost d'aquelles, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques, sens perjudici de fiança més gran que li pot ser exigida, en qualsevol cas, per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

77.2 Quan es tracti de terrenys de sòl urbà consolidat que preveu l'article 30.b) de la Llei als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars i les obres no s'haguessin adjudicat a un contractista, el promotor de la llicència d'edificació pot assumir l'obligació d'executar-les simultàniament amb les obres d'edificació, amb aplicació del que estableix l'apartat 1 d'aquest article, paràgrafs c) i d).

77.3 La simultaneïtat en l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació pot també ser autoritzada quan es tracta de promocions urbanístiques, referides a qualsevol ús, en les quals la urbanització i l'edificació d'un polígon d'actuació urbanística s'emprenen de manera unitària sota una mateixa direcció empresarial.

En aquests casos, només han de concórrer els requisits a), c) i d) de l'apartat 1 d'aquest article.

77.4 L'atorgament de la llicència de primera utilització requereix el compliment dels compromisos assumits; 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.

77.5 Els compromisos assumits pel promotor interessat 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, mitjançant la certificació de l'acord administratiu i instància del propietari.

L'executivitat de la llicència d'edificació resta condicionada a que s'acrediti la constància d'aquestes condicions en el Registre de la propietat.

## Secció segona

### Llicència de parcel·lació

#### Article 78

##### Exigència de llicència de parcel·lació

(Desplegament dels articles 183 i 184 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

78.1.1 S'ha de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en un o més lots. Sense aquesta fiscalització prèvia es presumirà que hi ha hagut parcel·lació urbanística.

78.1.2 Tota parcel·lació urbanística ha de ser objecte de llicència prèvia, amb les excepcions que aquest article regula.

Estan subjectes a llicència prèvia de parcel·lació totes les operacions que preveu l'article 183.1 de la Llei que facilitin o tinguin per finalitat la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

S'entén per edificacions o instal·lacions destinades a usos urbans, als efectes del que preveu l'article 183.1 de la Llei, les adequades per a usos altres que els estrictament agraris, forestals, ramaders i els relacionats amb l'explotació dels recursos naturals.

78.1.3 La declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística és l'acord que adopta l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències urbanístiques, en aquells supòsits en que no es produeix parcel·lació urbanística bé perquè la divisió o segregació de terrenys és conseqüència de l'aplicació de la normativa sectorial agrària o forestal o bé en el supòsit que preveu l'apartat 2 d'aquest article.

78.2 Cal l'atorgament de llicència de parcel·lació quan es pretengui la nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, excepció feta que la descripció de la finca resultant prevegi la possibilitat de la divisió o segregació pretesa, en el qual supòsit n'hi haurà prou amb la declaració d'innecessarietat.

78.3 No cal llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat si la segregació o divisió es produeix:

a) Per causa d'expropiació forçosa, d'acord amb la legislació aplicable.

b) En un projecte de reparcel·lació, voluntària o no, definitivament aprovat, per la distribució equitativa dels beneficis i càrregues entre les persones propietàries afectades, en execució del planejament urbanístic. 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 complís amb la dimensió mínima exigida.

#### Article 79

##### Llicència de parcel·lació: documents i atorgament

(Desplegament de l'article 183.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

79.1 Les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística, en els supòsits de l'apartat a) de l'article 183.1 de la Llei, s'han de presentar amb un projecte, el qual ha de constar dels documents següents:

a) La memòria justificativa de la procedència de les dimensions de les parcel·les proposades, sobre la base del planejament aplicable.

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 incorpora el plànol parcel·lari, la còpia certificada d'aquest més les dades i les indicacions necessàries substitueixen el document objecte del punt b).

79.2 En els supòsits dels apartats b) i c) de l'article 183.1 de la Llei, la memòria ha de justificar la procedència de les dimensions dels terrenys objecte dels drets d'utilització exclusiva, d'acord amb les determinacions del planejament, i el plànol parcel·lari s'hi ha d'adequar.

79.3. L'acord municipal que atorgui la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

## Article 80

Sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística

(Desplegament de l'article 183.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

Quan les operacions descrites pels apartats a), b) i c) de l'article 183.1 de la Llei, no facilitin ni tinguin per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans i en el supòsit regulat per l'article 78.2 d'aquest Reglament, s'ha de sol·licitar la declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística. A aquests efectes, la memòria ha de justificar les finalitats i objectius que es pretenen assolir i l'adequació de les operacions i els usos a les determinacions del planejament; el plànol parcel·lari expressarà els usos previstos sobre les parcel·les o lots.

## Article 81

Requisits per atorgar escriptures i per inscriure-les al Registre de la propietat

(Desplegament de l'article 185 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

81.1.1 La notificació de la llicència de parcel·lació o certificació de l'acord d'atorgament, amb la còpia certificada del plànol parcel·lari, constitueix la documentació que ha de ser aportada als Notaris, que la protocolitzaran o testimoniaran íntegrament amb l'escriptura pública, com a requisit previ necessari per a l'atorgament d'escriptures públiques sobre les operacions objecte dels apartats a), b) i c) de l'article 183.1 de la Llei, llevat dels supòsits de declaració d'innecessarietat de la llicència, en què la documentació adient és la notificació o certificació de la dita declaració més una còpia certificada del plànol parcel·lari.

81.1.2 Els esmentats documents es poden justificar també mitjançant la còpia certificada del plànol parcel·lari, en la qual, per diligència del secretari de l'ajuntament, s'acrediti l'atorgament de la llicència o la declaració de la seva innecessarietat.

81.1.3 La protocol·lització feta pel notari del plànol a què fa referència l'apartat anterior i el seu arxiu fet pel registrador de la propietat, s'entendrà que és suficient perquè tots dos considerin que ha estat aportada la llicència respecte a fraccionaments ulteriors que s'hi acomodin. En tot cas, s'entendrà que hi ha acomodació en les circumstàncies descriptives de les noves finques respecte a la descripció gràfica que en faci el plànol, encara que hi hagi diferències en l'extensió superficial que no ultrapassin el 3%.

81.2 D'acord amb el que estableixen els articles 41.3 in fine i 210 de la Llei, cal acreditar davant el notari la llicència d'obres o bé la certificació municipal acreditativa d'haver-se produït silenci administratiu:

a) Quan es pretengui constituir un règim de propietat horitzontal o bé un complex immobiliari privat.

b) Quan es modifiqui, amb un major nombre d'habitatges o d'establiments, un determinat règim de propietat horitzontal o de complex immobiliari privat, prèviament inscrit en el Registre de la propietat.

Als efectes del que estableix l'article 210 de la Llei, 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 i que la llicència d'obres apliqui expressament aquestes determinacions.

c) Quan es pretenguin constituir com a elements susceptibles d'aprofitament independent més dels que s'hagin fet constar en una declaració precedent d'obra nova.

La llicència d'obres que s'ha d'acreditar, ha d'autoritzar expressament el nombre d'habitatges o d'establiments pretesos, bé en conjunt o bé llur major nombre, d'acord amb el planejament urbanístic vigent.

81.3 L'ulterior inscripció al Registre de la propietat de les escriptures públiques d'operacions subjectes a l'article 183.1 de la Llei i les de l'anterior apartat, exigeix que s'hagin atorgat d'acord amb el que estableixen els paràgrafs precedents.

## Article 82

### Presumpció de parcel·lació urbanística

(Desplegament de l'article 186 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

Sense perjudici del que estableix l'article 186 de la Llei, s'ha de presumir que es pretén dur a terme una parcel·lació urbanística quan es demani la formalització en document privat o públic de qualsevol divisió o segregació de terrenys, sense acreditació de la llicència de parcel·lació o de la declaració de la seva innecessarietat.

## Article 83

Manca d'acreditació documental davant el Registre de la propietat de l'atorgament de la llicència de parcel·lació o de la seva innecessarietat

(Desplegament de l'article 185 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

Els registradors de la propietat, quan no se'ls acrediti l'atorgament de la llicència o l'aportació de la declaració municipal de la seva innecessarietat, han d'atorgar a l'interessat el termini que, d'acord amb la legislació hipotecària, correspongui per a l'esmena de defectes i, transcorregut aquell termini sense l'aportació d'aquests

documents, han de denegar la inscripció sens perjudici que amb posterioritat es pugui tornar a presentar la documentació.

Si l'ajuntament o l'interessat aporten la llicència de parcel·lació o la declaració de la seva innecessarietat, o bé aporten un certificat municipal acreditatiu del silenci administratiu positiu produït en relació amb la llicència de parcel·lació o amb la declaració d'innecessarietat que s'hagués demanat, es durà a terme la inscripció.

En el supòsit que l'ajuntament no hagi atorgat la llicència, ni hagi emès certificat d'innecessarietat, ni tampoc hagi emès un certificat d'acte presumpte en relació amb les anteriors peticions, l'interessat haurà d'acreditar davant el registrador els documents següents:

- a) Sol·licitud de llicència o de certificat d'innecessarietat de la llicència.
- b) Sol·licitud de certificació de silenci administratiu positiu.
- c) Manifestació expressa de l'interessat que no ha obtingut cap resposta dins el termini legalment establert.

En el supòsit anterior, 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 farà la inscripció. Si l'ajuntament respon indicant que va denegar en el seu dia la llicència o que no ha adoptat una decisió per manca de documentació i consegüents requeriments d'aportació i suspensió de la tramitació, el registrador denegarà la inscripció.

Si es presenta el document acreditatiu d'incoació de l'expedient d'infracció urbanística per parcel·lació il·legal, es denegarà la inscripció i, a instància de l'administració legalment competent, es practicarà l'anotació preventiva de l'esmentada incoació.

Secció tercera

Construccions permeses en sòl no urbanitzable

Article 84

Construccions pròpies d'una activitat agrària

(Desplegament de l'article 47.6.a) de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme)

Als efectes de que estableix l'article 47.6.a) de la Llei, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o en general, agrària, a més de les construccions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals, les destinades a la guarda de la maquinària i demés estris adequats, i també al emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis.

En aquests dos darrers casos, els esmentats productes i serveis s'han d'haver originat o han de tenir com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació rústica o un conjunt d'unitats d'explotació rústiques, integrades sota una direcció empresarial comuna sempre que, en qualsevol cas, els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

La transformació de productes abasta les operacions de fermentació, secatge, polvorització i premsat.

Article 85

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

(Desplegament de l'article 48 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

85.1 Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, als efectes de la tramitació que estableix l'article 48.1 i 2 de la Llei, han d'incloure la documentació exigida per l'apartat 1 de l'esmentat article.

85.2 El projecte ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecti l'obra o l'actuació, que s'han de reflectir en un plànol de situació.

Es referirà també a la superfície ocupada per la construcció i ha de descriure les seves característiques fonamentals.

85.3 La justificació a la qual es refereix l'apartat a) de l'article 48.1 de la Llei, s'ha de referir a l'interès públic inherent a l'actuació, en relació amb el que estableix l'article 47.4 de la Llei o amb les determinacions de la legislació específica, així com, en qualsevol cas, a la necessitat del seu emplaçament al medi rural.

85.4 L'estudi d'impacte paisatgístic, exigint per l'article 48.1.b) de la Llei, ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen.

85.5 Els informes que preveuen els apartats c), d), e) i f) de l'article 48.1 de la Llei poden ser aportats directament per l'interessat juntament amb el projecte. En cas contrari, els demanarà l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte, i han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes i rebuts al llarg de la informació pública. Tot seguit, l'ajuntament procedeix a acordar l'aprovació prèvia del projecte, si legalment correspon.

85.6 Per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i dels demés condicionants que s'imposin, d'acord amb l'article 48.2 de la Llei, s'ha de prestar fiança en alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i no pot ser inferior al 12% del pressupost per a l'adopció de les esmentades mesures i condicionants imposats.

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.

85.7 La modificació dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, l'objecte de la qual consisteixi, exclusivament, en la substitució o reposició del material emprat en les instal·lacions per raons de millora de la seguretat de les persones, d'actualització tecnològica, o bé d'ordinària gestió de manteniment i conservació d'aquestes, només està subjecte a la llicència municipal i, si s'escau, a les determinacions aplicables de la legislació sectorial.

## Article 86

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

(Desplegament de l'article 47.6.c) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

86.1 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 en base a la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons 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.

86.2 A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable 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.

#### Article 87

Habitatges familiars i de treballadors relacionats amb l'explotació rústica dels terrenys  
(Desplegament de l'article 49 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

87.1 D'acord amb l'article 49.2 de la Llei, els usos d'habitatge o d'allotjament de treballadors temporers en sòl no urbanitzable han d'estar associats a l'explotació rústica directament i justificadament. S'entén que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits següents:

a) La preexistència de l'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que estigui configurada com una unitat econòmica tant des de la vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna.

En el supòsit que l'explotació rústica no fos preexistent, la llicència que s'atorgui respecte de la construcció de l'habitatge associat ha d'incorporar una condició resolutòria que vinculi aquest ús a l'existència de l'explotació; la primera utilització de l'habitatge queda condicionada a que l'explotació es configuri d'acord amb allò establert al paràgraf anterior.

b) Que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i que aquestes funcions no és possible exercir-les adequadament des dels nuclis de població propers.

87.2 Pel que fa a l'autorització de construccions per a l'allotjament de treballadors temporers, cal justificar que el cycle 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.

87.3 Els projectes de les construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers han d'acreditar que s'integren en les principals construccions de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüitat o bé per proximitat, en distància no superior a 50 m lineals, 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 antigues masoveries o cases de camp existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció.

87.4 La llicència que autoritzi totes aquestes construccions, d'acord amb les determinacions del planejament, ha de condicionar la seva efectivitat a la indivisibilitat de les finques registrals sobre les quals s'hagin de construir i mentre s'hi mantinguin i no es renunciï a l'ús d'habitatge autoritzat. L'efectivitat de la llicència també queda

condicionada a l'acreditació que aquesta condició ha estat objecte d'anotació al Registre de la propietat. Igualment aquestes llicències exhaureixen l'ús d'habitatge de les esmentades finques i així s'ha de fer constar també al Registre de la propietat.

La pràctica de la nota marginal es durà a terme mitjançant instància de l'interessat acompanyada de la corresponent certificació administrativa.

#### Article 88

##### Establiments de turisme rural

(Desplegament de l'article 47.3 i 6.e) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

S'entén per ús residencial turístic o d'hostaleria rural, als efectes del que preveuen els articles 47.3 i 47.6.e) de la Llei, els establiments de turisme rural, en qualsevol grup dels que preveu la legislació de turisme de Catalunya.

El Pla especial, en el cas d'aplicació de l'article 47.6.e) de la Llei d'urbanisme, ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres d'edificació, d'acord amb l'estudi d'impacte paisatgístic i mediambiental que ha d'incorporar.

#### Article 89

##### Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural

(Desplegament de l'article 50 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

Als efectes del que estableix l'article 3.2 del Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, en relació amb l'article 50 de la Llei d'urbanisme, el planejament general o bé el Pla especial, haguda compte de les característiques concurrents i de la necessitat d'accessibilitat, han de regular, si escau, la superfície susceptible de segregació que, en cap cas, pot donar lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu.

#### Article 90

Projectes de noves construccions en sòl no urbanitzable que preveu l'article 49 de la Llei d'urbanisme. Tramitació que preveu l'article 50 de la Llei d'urbanisme

(Desplegament dels articles 49 i 50 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

90.1 Els projectes de les noves construccions en sòl no urbanitzable a les quals es refereix l'article 49 de la Llei han d'incloure, als efectes de la tramitació prevista per l'article 48 de la mateixa Llei, un estudi d'impacte paisatgístic, amb les característiques definides per l'article 85.4 d'aquest Reglament.

Pel que fa als habitatges vinculats a explotacions rústiques, han de contenir la justificació de la concurrència dels requisits 1.a) i 1.b) de l'article 87 d'aquest Reglament.

90.2 La convocatòria de la informació pública i la sol·licitud d'informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme, que preveu l'article 50.1 de la Llei, són tràmits simultanis.

#### Article 91

Edificacions preexistents en sòl no urbanitzable per a usos d'explotació agrària o de recursos naturals. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable

(Desplegament de l'article 47 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

91.1 Els projectes d'ampliació d'edificacions preexistents a la Llei d'urbanisme en sòl no urbanitzable, i la represa d'usos en aquestes, quan corresponen a una explotació de naturalesa agrària, agrícola, ramadera o forestal, se sotmeten únicament a llicència municipal, tret que es superin els lindars que preveu l'article 49.1 de la Llei, i sense perjudici del que estableix la legislació sectorial.

91.2 Els projectes d'ampliació o de reimplantació d'usos, que es refereixin a activitats d'explotació de recursos naturals, se sotmeten bé al procediment regulat per l'article 50 de la Llei o bé al regulat per l'article 48 del mateix text legal si superen els esmentats lindars que preveu l'article 49.1.

91.3 La promoció d'actuacions en sòl no urbanitzable, no incloses en l'enumeració de l'article 47 de la Llei, als efectes de la tramitació que preveu l'article 48 de la mateixa Llei, han de ser objecte d'inadmissió a tràmit per l'ajuntament.

Secció quarta

Usos i obres provisionals

Article 92

Règim dels usos i obres provisionals

(Desplegament dels articles 53, 54 i 102.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

92.1 La sol·licitud d'autoritzacions tant per a usos del sòl i obres de caràcter provisional, com per a la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació, ha d'expressar l'acceptació de les obligacions següents:

Obligació d'enderrocar o de desmuntar les obres i les instal·lacions i 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 amb la finalitat d'executar les determinacions del planejament.

Obligació d'advertir als títols que s'atorguin amb les persones arrendatàries, titulars de drets de superfície, o usuaris de qualsevol classe, que la relació contractual està exclosa del règim especial d'arrendaments rústics i urbans i que finalitzarà automàticament, una vegada adoptada l'ordre d'enderrocament, desmuntatge o desallotjament.

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, i de garantir aquesta reposició.

Obligació d'advertir el caràcter provisional de l'autorització i dels seus efectes, als títols traslatius del domini total o parcial de l'immoble, i de condicionar-los a la subrogació per part de l'adquirent.

92.2 La sol·licitud d'autorització ha d'expressar també l'acceptació de que les esmentades obligacions siguin 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, a instància del propietari, acompanyada de la corresponent certificació administrativa.

92.3 L'autorització s'atorga condicionant la seva eficàcia a què s'acrediti per l'interessat que s'ha pres nota al marge de la darrera inscripció de domini de la finca registral de la qual es tracti i amb la constitució prèvia, per alguna de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques, de fiança, en quantia no inferior al 12% 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.

92.4 Les persones arrendatàries, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis fora d'ordenació han d'acceptar, davant l'ajuntament, el cessament definitiu dels usos autoritzats sense dret a percebre indemnització quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent amb la finalitat d'executar les determinacions del planejament.

Si es constata que es realitza un ús o explotació sense l'esmentada acceptació, l'ajuntament pot declarar la ineficàcia de l'autorització atorgada, per incompliment de condició resolutòria, d'acord amb el que disposa l'article 54 de la Llei, amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

92.5 La informació pública i la sol·licitud de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme que estableix l'article 54.1 de la Llei, són tràmits simultanis.

92.6 En sòl urbà i urbanitzable només s'admet l'ús d'horts familiars com a ús provisional, si concorren les circumstàncies objecte de l'article 53.1 de la Llei, sota la fórmula contractual d'arrendament que preveu l'article 4.2 del Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.

Secció cinquena

Alineacions i rasants. Ordenació de volums

Article 93

Reajustament d'alineacions i rasants

(Desplegament de l'article 180.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

93.1 L'acte de replantejament que preveu l'article 180.4 de la Llei, 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 bàsica, o bé per raó d'adaptar-les a la realitat física i morfològica dels terrenys, si resulta necessària la dita adaptació.

93.2 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.

93.3 El reajustament d'alineacions i rasants pot incoar-se per l'ajuntament, abans o simultàniament a la sol·licitud de la llicència, d'ofici o a instància del sol·licitant de la llicència d'edificació; si la incoació és a instància del promotor ha d'acompanyar un plànol comparatiu de les alineacions i rasants aprovades i de les proposades, a escala adequada, i s'han d'expressar 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, resta suspesa la tramitació de la llicència fins a la resolució de l'expedient de reajustament d'alineacions i rasants

Tots els propietaris de les finques afectades han de ser convocats a l'acta de replantejament a l'hora de la incoació de l'expedient, i poden examinar la documentació aportada en el lloc i horari que s'assenyali.

L'acta de replantejament s'estendrà, dintre d'un termini d'un mes des de la incoació de l'expedient, pel personal tècnic o jurídic municipal assistent a l'acte, serà signada per tots els convocats que hi assisteixin i per llurs assessors, si s'escau, i es completarà amb un plànol annex, igualment signat per tots els 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.

En cas que s'incoï a instància d'interessat, la resolució de l'expedient per part de l'ajuntament s'ha d'acordar i notificar en el termini d'un mes següent a l'atorgament de l'acta de replantejament.

#### Article 94

##### Concreció de l'ordenació de volums

(Desplegament dels articles 58.3.a), 65.2.d) i 180.5 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

94.1 El planejament ha d'expressar si l'ordenació de volums que determina per a cada zona o per a les diverses illes d'una zona, és inalterable, i només susceptible de modificació puntual o bé si, pel contrari, admet optar per una d'entre les ordenacions volumètriques que, en aquest cas, ha de preveure.

En el segon supòsit, 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.

94.2 La concreció de l'ordenació volumètrica alternativa, d'acord amb el que estableixen els articles 58.3.a), 65.2.d) i 180.5 de la Llei, pot fer-se per mitjà de la reparcel·lació o bé en el moment d'atorgar-se la llicència d'edificació. En aquests casos, juntament amb el projecte de reparcel·lació o bé amb la sol·licitud de llicència d'edificació, s'ha de presentar la documentació següent:

a) Un plànol, a l'escala mínima de representació, 1:1.000, i amb la topografia actualitzada, 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 topogràfic que inclogui tots els serveis urbanístics georeferenciats en coordenades UTM, existents o previstos.

c) Un plànol que, a la mínima escala de detall 1:200, acoti tant l'àrea no subjecta a edificació, com la corresponent ordenació de volums per damunt i per sota del rasants del terreny que correspongui, 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 la mínima escala de detall, 1:200, amb seccions longitudinals i transversals, que expliqui la globalitat del projecte i expressi les alçades entre plantes i totals autoritzables, inclosos els corresponents elements tècnics i de coberta a incorporar a l'edificació.

e) Propostes de connexió de l'edifici o conjunt d'edificacions als serveis urbanístics existents o bé, a realitzar de manera simultània al procés d'edificació, si és el cas.

94.3.1 En el cas de concreció d'ordenació volumètrica mitjançant reparcel·lació, l'aprovació de l'esmentada ordenació s'ha de fer en el mateix acte d'aprovació de la reparcel·lació.

94.3.2 Si la concreció de l'ordenació volumètrica es formula alhora que la sol·licitud de llicència d'edificació, per part de tots els propietaris de la zona o illa de la qual es tracti, es tramiten i resolen ambdues sol·licituds de manera simultània.

En d'altre cas, cal atorgar una audiència de 15 dies a la resta de propietaris 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.

94.4 Si la concreció de l'ordenació volumètrica comporta també el reajustament d'alineacions i rasants, tant si es formula conjuntament amb el projecte de reparcel·lació com en ocasió de la sol·licitud de llicència d'edificació, s'aplica, pel que fa a l'esmentat reajustament, el que estableix l'apartat 3 de l'article 93 d'aquest Reglament.

## Capítol VIII

### Protecció de la legalitat urbanística

#### Secció primera

#### Infraccions

#### Article 95

Infraccions per manca de títol administratiu habilitant.

(Desplegament dels articles 179 i 204 a 207 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

95.1 D'acord amb el que estableix l'article 204 de la Llei, són contraris a les determinacions de l'ordenament juridicourbanístic i, en conseqüència, constitueixen infracció urbanística els actes de parcel·lació, d'urbanització, d'ús del sòl i del subsòl i d'edificació subjectes a llicència urbanística prèvia, d'acord amb el que disposa l'article 179 de la mateixa Llei, que es realitzen bé sense l'esmentada llicència o bé sense respectar els paràmetres i condicions autoritzats per aquella.

Les actuacions per a les quals cal una comunicació prèvia, en substitució de la llicència urbanística, segons el que estableix l'article 179.4 de la Llei, constitueixen infracció urbanística si es realitzen bé sense haver-la presentat, bé malgrat la denegació municipal, o bé sense respectar el contingut documental de la comunicació.

Són també contraris a les determinacions de l'ordenament juridicourbanístic i, en conseqüència, constitueixen igualment infracció urbanística, la realització d'obres

d'urbanització, tant bàsiques com complementàries, sense que sigui executiu un planejament urbanístic o bé un projecte d'urbanització complementari que, respectivament les prevegin, i la realització de les dites obres contravenint les esmentades previsions.

95.2 Tots els actes expressats per l'apartat 1 d'aquest article constitueixen infracció urbanística, de caràcter molt greu, greu o lleu segons s'escaigui, en funció de l'aplicabilitat dels articles 205, 206 i 207 de la Llei, respectivament.

#### Secció segona

Actuacions contràries a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic emparades per llicència o ordre d'execució

#### Article 96

Actuacions realitzades a l'empara de llicència o d'ordre d'execució

(Desplegament de l'article 218 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

96.1 D'acord amb el que estableix l'article 218.1 de la Llei, si les activitats constitutives d'infracció urbanística es fan a l'empara d'una llicència o ordre d'execució i d'acord amb les seves determinacions, no es pot imposar cap sanció mentre no s'anul·li l'acte administratiu que les autoritza.

96.2 Les llicències que autoritzin les actuacions esmentades a l'apartat anterior són actes administratius nuls o anul·lables, segons correspongui, i són susceptibles, en conseqüència, de ser objecte de recurs o de revisió d'ofici.

#### Secció tercera

Expedients i procediments

#### Article 97

Tipus de procediments

(Desplegament dels articles 191, 192, 197 i 198 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

97.1 Expedient de protecció de la legalitat urbanística. Té per finalitat fer efectiva la tutela i la protecció de la normativa i del planejament urbanístics, mitjançant l'exercici de la potestat sancionadora i l'establiment de les mesures de restauració i rescabament, sigui de manera conjunta o individualitzada.

97.2 Procediment sancionador urbanístic. Té per finalitat essencial determinar les infraccions urbanístiques i imposar les sancions als responsables. En el procediment també es poden determinar les alteracions produïdes en la realitat física o jurídica i els danys i perjudicis inferits als béns de l'Administració i reaccionar, de manera conjunta, amb mesures de reposició i de rescabament.

El procediment sancionador urbanístic es pot tramitar de manera ordinària, o bé abreujada. Pot ser de manera abreujada en casos d'indicis d'infraccions urbanístiques flagrants qualificades com a lleus.

97.3 Si en l'expedient de protecció de la legalitat urbanística no s'exercita la potestat sancionadora conjuntament amb la resta de mesures, es poden aplicar de manera individualitzada els següents procediments:

Procediment de suspensió d'obres i actuacions en curs, i adopció de mesures de reposició. La finalitat d'aquest procediment és la suspensió immediata d'obres en curs que no es troben emparades en llicència o que excedeixin d'aquesta o de l'ordre d'execució, la determinació del caràcter legalitzable o ilegalitzable de les obres, així com l'adopció, en el seu cas, de les mesures de reposició.

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, quan les obres ja s'han executat. Aquest procediment té per finalitat la restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat, mitjançant les oportunes mesures de reposició d'acord amb l'article 101.6 d'aquest Reglament.

Procediment de rescabament. Aquest procediment té per finalitat la determinació dels danys i perjudicis causats als béns i interessos públics de l'Administració, com a conseqüència d'actuacions constitutives d'infracció urbanística, la identificació de les persones responsables, i la determinació de la quantia de la corresponent indemnització a l'Administració.

## Article 98

Disposicions comunes a tots els procediments de protecció de la legalitat urbanística

(Desplegament dels articles 191, 192 i 195 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

98.1 Abans d'incoar un expedient 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 les infraccions urbanístiques que s'hagin pogut cometre.

98.2 L'òrgan competent ha d'incoar l'expedient de protecció de la legalitat urbanística si té coneixement de qualsevol acció o omissió que presumptament vulneri la legalitat urbanística, una vegada concloses, en el seu cas, les actuacions prèvies d'esbrinament dels fets.

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.

98.3 L'òrgan competent per incoar el procediment, quan la Generalitat de Catalunya exercita la competència, és el director o directora general d'Urbanisme.

98.4 La incoació ha de ser notificada a les persones interessades i a les administracions que l'hagin instat o que haguessin denunciat els fets.

98.5 La mateixa resolució d'incoació que doni lloc a l'inici de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística pot incorporar les mesures provisionals que es requereixin per protegir la realitat física i l'ordre jurídic, i que així mateix permetin i no dificultin l'execució, si s'escau, de la restauració de la legalitat.

98.6 A més de la suspensió de les obres i actuacions a què fa referència l'article 101 d'aquest Reglament, es poden adoptar, entre d'altres, les següents mesures provisionals:

a) Retirada dels materials a emprar per a l'execució de l'obra o de l'ús presumptament il·legals. Si la persona interessada no porta a terme la retirada dels materials en el termini de les 48 hores següents a la notificació de l'acord de suspensió, o bé si hi hagués perill d'incompliment del que s'havia ordenat, l'òrgan competent per a la

incoació de l'expedient ha de disposar, per execució subsidiària, les mesures necessàries per a la retirada dels esmentats materials.

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. A la retirada de la maquinària és d'aplicació el que s'ha indicat en l'apartat anterior.

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.

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.

98.7 Qualsevol despesa ocasionada per l'actuació subsidiària de l'Administració anirà a càrrec de l'interessat.

98.8 Les persones que siguin part en un expedient de protecció de la legalitat urbanística tenen el deure d'identificar, davant de l'administració actuant, d'altres persones interessades que no hagin comparegut.

98.9 En qualsevol moment de les actuacions prèvies o del procediment ja incoat, l'òrgan competent pot proposar 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 99

### Procediment sancionador urbanístic ordinari

(Desplegament de l'article 192 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

99.1 La tramitació de l'expedient sancionador urbanístic ordinari s'ajusta als tràmits 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 i aquest Reglament.

99.2.1 Abans de la incoació de l'expedient, quan es tracta d'obres executades o bé d'usos ja establerts, l'òrgan municipal o el director o directora general d'Urbanisme ha de requerir a la persona presumptament infractora la legalització dels fets. Aquest requeriment no resulta necessari en cas que els usos o obres establerts o executats siguin manifestament il·legalitzables.

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.

En el cas d'obres i actuacions en curs, és d'aplicació del que estableix l'article 98.5 i 6 amb relació a l'article 101 d'aquest Reglament.

99.2.2 Acomplerts, si escau, els tràmits que preveu l'anterior apartat, l'òrgan competent ha d'incoar l'expedient, que comporta el nomenament d'un instructor o instructora i, si escau, d'un secretari o secretària. Aquest expedient ha d'incorporar les actuacions prèvies realitzades i ha d'ordenar d'ofici les actuacions necessàries per identificar les

persones presumptament responsables i llur grau de participació en els fets. A més, aquest expedient ha d'incloure la determinació dels fets imputats a cadascuna de les persones presumptament responsables, la qualificació de les possibles infraccions i les sancions aplicables i, si escau, l'exposició dels danys i perjudicis que es puguin haver ocasionat, així com les mesures de reposició susceptibles de ser emprades. Aquestes dades han de formar part del contingut del plec de càrrecs que elabora l'instructor o la instructora.

99.2.3 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 agravants que siguin d'aplicació.
- e) L'òrgan competent per imposar-la.
- f) La determinació dels danys i perjudicis ocasionats, si escau.
- g) Les mesures de reposició definitives adients.
- h) La determinació del benefici obtingut per l'infractor, si escau.

Les dades contingudes en la proposta de resolució han de venir acompanyades de les seves corresponents referències normatives.

99.2.4 L'instructor o instructora pot proposar l'adopció, aixecament o revocació de mesures cautelars a l'òrgan competent per a la incoació de l'expedient. L'incompliment de les mesures cautelars comporta que l'instructor proposi a l'òrgan que va incoar l'expedient de protecció de la legalitat urbanística la imposició de multes coercitives, sempre i quan s'hagi advertit prèviament a l'interessat d'aquesta possibilitat amb la comunicació de la mesura cautelar adoptada.

99.2.5 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 i, en el seu cas, sobre tots o alguns dels aspectes següents:

- a) Reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
- b) Rescabament dels danys i perjudicis que s'hagin ocasionat.
- c) Imposició de multes coercitives.

## Article 100

### Procediment sancionador urbanístic abreujat

(Desplegament de l'article 192 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

100.1 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.

100.2 L'acord d'incoació ha d'assenyalar de forma expressa i motivada la decisió de tramitar el procediment sancionador abreujat.

## Article 101

Procediment de suspensió d'obres i actuacions en curs, i adopció de mesures de reposició

(Desplegament dels articles 191.2, 197, 198 i 217.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

101.1 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'alcalde o l'alcaldesa, amb els corresponents informes previs de caràcter tecnicojurídic, ha d'incoar l'expedient 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.

En la notificació al presumpte infractor s'ha d'assenyalar motivadament si les obres o usos poden ser objecte d'un procés de legalització o si manifestament són il·legalitzables.

El presumpte infractor disposa d'un termini d'audiència de deu 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.

101.2 A la fi del termini d'audiència i ateses les al·legacions formulades, si escau, l'alcalde o l'alcaldesa en el termini dels cinc dies següents ha de ratificar o revocar totalment o parcial la primera resolució. En el cas de ratificació, es requereix a la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos des de la notificació de la resolució, procedeixi a sol·licitar la llicència corresponent, tret que les obres tinguin caràcter manifestament il·legalitzable i així hagin estat qualificades per l'òrgan competent per a la incoació de l'expedient, o bé ajusti la seva actuació a la llicència o ordre d'execució atorgades, o reposi la situació anterior d'acord amb les condicions que s'hi assenyalin.

101.3 L'ajuntament, en cas d'inobservança del requeriment regulat per l'apartat 2 d'aquest article, com també quan la llicència sol·licitada hagi estat denegada i quan l'interessat no hagi ajustat la seva actuació a la llicència o ordre d'execució atorgades, ha de requerir a l'interessat que en el termini d'un mes procedeixi a l'enderrocament o restauració de la realitat física alterada. Aquest requeriment ha de contenir l'avertiment exprés que transcorregut aquest termini sense haver procedit a la restauració, es procedirà a l'execució forçosa per part de l'ajuntament, mitjançant la imposició de multes coercitives en els termes de l'article 217.1 de la Llei, o l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

101.4 La persona interessada, en els supòsits de compliment impossible de la restauració en el termini del mes atorgat i valorant la dificultat que pugui tenir el procés de restauració, pot presentar davant l'Administració competent un programa de restauració, que prèviament ha de ser acceptat per l'Administració mateixa, en el qual fixi el termini exacte que necessita pel compliment de l'esmentada restauració. En tot cas, la persona interessada ha de complir el primer termini del programa de restauració dins el primer mes atorgat.

101.5 En el supòsit d'inactivitat de l'interessat, l'òrgan municipal competent ha d'acordar l'execució forçosa que ha d'iniciar en el termini d'un mes.

Davant la inactivitat de l'òrgan municipal competent, l'alcalde o alcaldessa, pot acordar l'execució forçosa que també ha d'iniciar en el termini d'un mes.

101.6 Es poden aplicar, entre altres que siguin adients, les següents mesures de reposició, segons els casos:

- a) Enderrocament de les obres il·legals.
- b) Replantació de plantes, arbres i arbredes.
- c) Reconstrucció de les edificacions protegides per catàlegs o per la legislació sectorial, que la persona interessada hagi enderrocat de manera il·legal.
- d) Reconstrucció de parts d'edificis, instal·lacions i altres construccions que, havent-se enderrocat de manera il·legal per la persona interessada, siguin necessàries per al funcionament dels serveis públics, constitueixin parts estructurals dels edificis o garanteixin la seguretat de les persones.
- e) Instar la nul·litat de les operacions jurídiques consistents en parcel·lació urbanística il·legal.

#### Article 102

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, quan les obres ja s'han executat

(Desplegament dels articles 192.2 i 197.2 in fine de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

102.1 El procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat es pot incoar sempre que no hagin transcorregut més de sis anys des de la finalització de les obres, sense perjudici del que estableixen els articles 202 i 219.6 de la Llei. La incoació del procediment exigeix el requeriment previ que estableix l'article 197.2 de la Llei, tret que les obres siguin manifestament il·legalitzables.

102.2 La tramitació del procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, a partir de la incoació, s'ha d'ajustar al que estableix la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú, amb les especificitats expressades a l'apartat anterior.

Com a mesures de reposició es poden aplicar, entre altres que siguin adients, les que preveu l'article 101.6 d'aquest Reglament.

#### Article 103

Procediment de rescabament

(Desplegament de l'article 191.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

103.1 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 és d'aplicació el que estableix l'article 219 de la Llei.

103.2 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 104

Intervenció del Departament de Política Territorial i Obres Públiques en matèria de protecció de la legalitat

(Desplegament dels articles 192.3 i 197.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

104.1.1 En el cas que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques tingui constància d'una vulneració de la legalitat urbanística, que pugui ser qualificada com infracció greu o molt greu, se seguiran els tràmits següents:

a) El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha de lliurar una comunicació prèvia i motivada a l'òrgan municipal competent, li ha de trametre una còpia de la denúncia o dels documents que acrediten la comissió d'una possible infracció urbanística, i li ha d'atorgar un termini de deu dies perquè incoï el corresponent expedient de protecció de la legalitat urbanística. Així mateix, li ha d'indicar que, en cas que no actuï en aquest termini, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques podrà 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 comunicada formalment al Departament de Política Territorial i Obres Públiques dins el termini atorgat. Si transcorregut aquest, l'òrgan municipal competent no ha incoat l'expedient, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques podrà exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística.

104.1.2 El termini de deu dies, al qual fa referència l'apartat 1.a) d'aquest article, 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.

104.2 L'òrgan competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya pot requerir motivadament a l'ajuntament la suspensió provisional d'obres i actuacions que s'estiguin realitzant sense llicència, sense ordre d'execució o amb incompliment de les condicions que s'hi assenyalen. En cas que l'alcalde o l'alcaldesa no decideixi i notifiqui l'acord de suspensió provisional en els deu dies següents a comptar des del requeriment, el pot adoptar el director o directora general d'Urbanisme. El termini de deu dies es redueix a tres dies en els casos d'urgència constatada expressament i motivadament en la notificació.

L'actuació del director o directora general d'Urbanisme s'ha d'ajustar a les determinacions dels apartats 1 i 2 de l'article 101 d'aquest Reglament i d'acord amb l'article 197.3 de la Llei, pot tenir lloc en els següents supòsits:

a) Actuacions sense llicència o sense ordre d'execució.

b) Actuacions que no s'ajusten a la llicència o a l'ordre d'execució, quan es constati que concorren indicis d'infracció urbanística molt greu.

104.3 En els supòsits d'inactivitat municipal davant la inobservança per part de les persones interessades del que estableixen els articles 198.1 i 2 de la Llei i 101.3 i 5 d'aquest Reglament, l'Administració de la Generalitat de Catalunya, amb el

requeriment motivat corresponent previ, s'hi pot subrogar. Els òrgans de la Generalitat competents per realitzar aquesta intervenció per subrogació són:

a) El director o directora general d'Urbanisme, en el cas de presumptes infraccions urbanístiques greus.

b) El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, en el cas de presumptes infraccions urbanístiques molt greus.

## Article 105

### Legalització efectiva

(Desplegament de l'article 208 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

105.1 En aplicació de l'article 208 de la Llei, la sol·licitud de legalització s'ha de presentar davant l'òrgan competent amb la documentació exigida per la legislació sectorial i la normativa local, el contingut de la qual s'ha d'ajustar a la normativa urbanística que estigui en vigor.

105.2 La tramitació del procediment que pot comportar la imposició d'una sanció no se suspendrà fins que no s'acrediti per part de l'interessat que ha estat presentada la sol·licitud de legalització. Aquesta acreditació, quan l'Administració de la Generalitat exerciti la competència de protecció de la legalitat urbanística, ha de realitzar-se mitjançant un certificat de l'òrgan que hagi de resoldre la sol·licitud que indiqui la data de presentació de la sol·licitud de legalització i que aquesta reuneix els requisits mínims per ser admesa a tràmit, sens perjudici de quina sigui la resolució final de la susdita sol·licitud. A aquests efectes, l'òrgan instructor pot interessar de l'òrgan local el lliurament de l'esmentat certificat.

La suspensió no abasta l'executivitat de les mesures cautelars que s'hagin acordat.

105.3 En qualsevol cas, la sol·licitud de legalització i tots els documents i acreditacions que l'han de acompanyar s'han de presentar abans que recaigui la resolució sancionadora en el procediment corresponent.

105.4 La legalització obtinguda per un acord ferm en via administrativa, produirà els efectes que regula l'article 208 de la Llei. Aquest acord s'ha d'acreditar igualment, si escau, mitjançant l'oportuna certificació.

## Article 106

### Restauració voluntària de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat

(Desplegament de l'article 209 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

106.1 Per poder acordar la suspensió del procediment corresponent de protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 209 de la Llei, que pugui comportar l'adopció de l'acord de restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic infringit, cal que la persona interessada expressi la decisió de procedir a la restauració voluntària, així com que acrediti que ha demanat les llicències o autoritzacions adients per a executar les mesures de reposició, amb la documentació corresponent.

Cal també que la persona interessada constitueixi una garantia en quantia no inferior al 50% del pressupost de reposició 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.

106.2 Per tal que s'acordi la suspensió del procediment, cal que totes les acreditacions i documents als quals fa esment aquest article es presentin abans que s'acordi i notifiqui a l'interessat la resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

La suspensió no abasta l'executivitat de les mesures cautelars que s'hagin acordat, sense perjudici del que estableix l'article 209.5 de la Llei.

106.3 Quan l'Administració de la Generalitat exerciti la competència de protecció de la legalitat urbanística, és aplicable el que preveu l'article 105.2 d'aquest Reglament.

106.4 L'efectiva reposició 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.

### Secció tercera

Execució de les resolucions en matèria de protecció de la legalitat urbanística

#### Article 107

Execució de les resolucions administratives en matèria d'urbanisme. Multes coercitives

(Desplegament de l'article 217 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

107.1 Les resolucions que es dictin en matèria de protecció de la legalitat urbanística són immediatament executives, sense 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.

107.2 En els supòsits que estableix l'article 217 de la Llei, la resolució administrativa ha d'establir el termini perquè la persona interessada faci efectiu el contingut de l'esmentada resolució i ha 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.

107.3 Les multes coercitives són totalment compatibles amb la imposició de sancions per la comissió d'una infracció urbanística.

107.4 Els criteris d'aplicació de les multes coercitives són els següents:

a) S'imposa la multa en el seu grau mínim, de 300 euros a 1.200 euros, en els supòsits següents:

L'incompliment per primer cop de l'ordre d'execució.

Si es donen circumstàncies atenuants.

b) S'imposa la sanció en el seu grau mitjà, de 1.201 euros a 2.100 euros:

A partir del segon incompliment.

Si no es donen circumstàncies modificatives de la responsabilitat.

c) S'imposa la sanció en el seu grau màxim, de 2.101 euros a 3.000 euros:

Si es donen circumstàncies agreujants de la responsabilitat.

107.5 En cap cas, i en aplicació del principi de proporcionalitat, les multes coercitives de manera individualitzada no poden ser superiors 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.

107.6 En l'àmbit de la Generalitat de Catalunya, l'òrgan competent per a acordar l'execució forçosa i la imposició de multes coercitives és el director o directora general d'Urbanisme.

En l'àmbit de l'Administració local, n'és competent l'alcalde o l'alcaldesa.

#### Article 108

##### Execució de les sancions urbanístiques

(Desplegament dels articles 211 i 212 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

108.1 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.

108.2 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.

108.3 La notificació de la resolució del recurs administratiu corresponent, quan sigui desestimatori per les pretensions de la persona interessada, ha de concretar els terminis per efectuar el pagament en període voluntari, d'acord amb la normativa referenciada en l'apartat 1 d'aquest article.

#### Article 109

##### Concurrència amb il·lícit penal

(Desplegament dels articles 191 i 192 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

109.1 Si en la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat es considera que els fets poden ser constitutius d'il·lícit penal, l'òrgan administratiu competent per resoldre l'expedient ha de comunicar els fets al Ministeri Fiscal.

109.2 L'instructor o instructora d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística ha de suspendre la tramitació administrativa, pel que fa a la imposició de sanció, 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.

109.3 La substanciació del procés penal no impedeix el manteniment de les mesures cautelars ja adoptades, ni tampoc de les mesures que es puguin acordar per garantir la restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat, o que tendeixin a impedir nous riscos per a les persones o danys en els interessos urbanístics. A més, no impedeix l'adopció i execució de les mesures de reposició.

#### Secció quarta

##### Circumstàncies que modulen la responsabilitat. Persones responsables

#### Article 110

Circumstàncies que modulen la responsabilitat en les infraccions urbanístiques.

(Desplegament dels articles 208, 209, 211.4 i 212 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

110.1 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 efectuades per l'Administració.
- g) Dificultar l'exercici de la funció inspectora de l'Administració competent.

110.2 La responsabilitat dels infractors es veurà atenuada 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.

110.3 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.

110.4 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 jurídic urbanístic o a la gravetat del risc creat en relació amb els mateixos, 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.

110.5 Si d'acord amb l'article 211.4 de la Llei 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 de les actuacions pertinents de reposició dels béns i situacions al seu primitiu estat.

## Article 111

### Persones responsables als efectes del règim sancionador

(Desplegament de l'article 213 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

111.1 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, són responsables, als efectes del règim sancionador regulat per l'ordenament urbanístic, fins i tot a títol de simple inobservança.

111.2 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 els propietaris, i els que financen les obres per alienar-les amb posterioritat.

111.3 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, sense perjudici que assumeixin també el cost de les mesures de reparació i, si s'escau, la indemnització pels danys i perjudicis ocasionats.

Si les infraccions són imputables a una persona jurídica, poden ser considerades com a responsables subsidiàries les persones físiques que n'integren els òrgans rectors o de direcció, llevat de les que hagin dissentit dels acords adoptats.

## Secció cinquena

### Inspecció urbanística

## Article 112

### Col·laboració entre administracions en la inspecció urbanística

(Desplegament de l'article 193.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

112.1 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.

112.2 Els ajuntaments i la Generalitat de Catalunya es notifiquen 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, l'Administració de la Generalitat comunicarà als ajuntaments les resolucions que posin fi als procediments tramitats en exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística.

## Article 113

### Informes que resulten de la inspecció urbanística

(Desplegament de l'article 193.2 i 3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme)

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

El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desenvolupament de les determinacions d'aquest Reglament.

Segona

1. De conformitat amb el que estableix la disposició addicional cinquena de la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca ha d'emetre un informe en la tramitació dels plans directores urbanístics, de les normes de planejament urbanístic, dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans derivats. La sol·licitud i emissió d'aquest informe s'ha d'ajustar al que estableix l'article 83.5 de la Llei d'urbanisme.

2. De conformitat amb el que estableix l'article 48.1.d) de la Llei d'urbanisme i en la disposició addicional cinquena de la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca ha d'emetre un informe en el procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, que no estiguin compresos en un pla sectorial agrari. Aquest informe s'ha de pronunciar sobre els efectes i les repercussions que aquestes actuacions ocasionin al funcionament normal de les explotacions agràries.

D'acord amb el que disposa l'article 85.5 d'aquest Reglament, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca pot emetre aquest informe a petició del promotor de l'actuació o a petició de l'ajuntament, en el cas que ja s'hagi iniciat la tramitació del projecte. L'informe s'ha d'emetre en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud i, en tot cas, s'ha d'haver rebut en el decurs de la informació pública del projecte.

L'esmentat informe, en cas que sigui desfavorable a l'execució del projecte d'actuació específica d'interès públic de què es tracti, té caràcter vinculant per a l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva.

3. Igualment, cal demanar informe del Departament de Medi Ambient en relació amb els plans especials urbanístics de l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme en sòl no urbanitzable i els projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic que es desenvolupin també en sòl no urbanitzable. Aquest

informe no és necessari si el pla especial o el projecte d'actuació d'interès públic a desenvolupar han estat prèviament sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

En el cas dels plans especials als que es refereix el paràgraf anterior, la sol·licitud i emissió d'aquest informe s'ha d'ajustar al que estableix l'article 83.5 de la Llei d'urbanisme. Pel que fa als projectes d'actuacions d'interès públic en sòl no urbanitzable, és d'aplicació el que disposa l'article 85.5 d'aquest Reglament.

#### Disposicions transitòries

##### Primera

L'informe mediambiental que han de contenir les figures de Planejament derivat que desenvolupin planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria vuitena.1, in fine, de la Llei d'urbanisme, ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius que, si escau, contingui el planejament que desenvolupa envers la utilització racional del territori del qual es tracti, i ha d'ajustar el seu contingut a allò establert per l'apartat núm. 3 de l'article 10 d'aquest Reglament.

##### Segona

La determinació establerta per l'article 35.5 de la Llei d'urbanisme, sobre el percentatge de sòl susceptible d'aprofitament privat en sectors de sòl urbanitzable físicament continuus, no s'aplica als sectors delimitats pel planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme.

##### Tercera

Als efectes del que estableix la disposició transitòria tercera.2, darrer incís, de la Llei d'urbanisme, l'acord mitjançant el qual es decideix l'inici dels treballs per a la modificació puntual del planejament general o de la delimitació de sòl urbà ha de determinar les mesures a emprar per a garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania i ha de definir els objectius fonamentals que es pretén d'assolir amb la modificació.

Aquest acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial corresponent.

##### Quarta

Als efectes del que estableix la disposició transitòria cinquena.2 de la Llei d'urbanisme, quan el sistema d'actuació per compensació o per cooperació, concretat abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme, no hagi estat substituït per una de les modalitats del sistema d'actuació de reparcel·lació, s'han d'aplicar les determinacions de la legislació anterior tant pel que fa a la tramitació com al contingut dels documents i projectes i demés aspectes substantius.

Per a la tramitació simultània de planejament derivat i dels instruments de gestió consistents en els estatuts i les bases d'actuació del sistema de compensació, l'escriptura de constitució de la Junta, el projecte de compensació i el projecte d'urbanització, s'exigeix el compliment del requisit que estableix l'article 54.3 del Reglament de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

##### Cinquena

Als efectes del que preveuen els articles 47.3 i 50.2 de la Llei d'urbanisme, en tant el planejament general o bé un pla especial d'iniciativa pública no continguin la

catalogació de les masies i cases rurals del terme municipal, per regular llur reconstrucció o rehabilitació, els particulars poden promoure plans especials amb l'esmentada finalitat sempre que es tracti de masies o cases rurals que hagin estat prèviament incloses en catàlegs vigents, de protecció del patrimoni històric, artístic o arquitectònic, o bé que estiguin declarades com a béns culturals d'interès nacional o local, d'acord amb la Llei del patrimoni cultural català.

#### Sisena

1. Les edificacions d'ús d'habitatge en sòl no urbanitzable, ja existents abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme, o bé autoritzades a l'empara del planejament urbanístic general anterior a la Llei d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada Llei, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, en tant no s'hagin de refer llurs fonaments o parets mestres.

Si les edificacions d'ús d'habitatge sobre sòl no urbanitzable objecte d'aquesta disposició transitòria s'haguessin implantat il·legalment i hagués prescrit l'acció de reposició, s'ha d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 102.1.b) de la Llei d'urbanisme. Si l'acció de reposició no hagués prescrit, no pot autoritzar-se cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la Llei d'urbanisme.

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 objectiva, les obres imprescindibles per a assolir-les poden ser objecte de llicència municipal, prèviament a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat.

3. Si les obres per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat i les condicions de seguretat i solidesa de l'edificació, exigeixen que s'hagin de refer els fonaments o les parets mestres, només poden ser autoritzades si s'ha aprovat el catàleg que preveu l'article 50 de la Llei d'urbanisme, que les inclogui, o bé si concorren els requisits previstos pels articles 87.1 o 2 d'aquest Reglament.

4. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, l'ampliació de les edificacions objecte de l'apartat núm. 1 d'aquesta disposició transitòria s'ha de sotmetre a la mateixa tramitació mitjançant la qual va ser autoritzada l'edificació inicial i s'han de respectar les condicions i incompatibilitats determinades per la legislació sectorial.

#### Setena

Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara del planejament urbanístic general anterior a la Llei d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada Llei, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el planejament urbanístic no ho impedeix. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, l'ampliació d'aquestes edificacions s'ha de sotmetre a la mateixa tramitació mitjançant la qual van ser autoritzades inicialment i s'han de respectar les limitacions i incompatibilitats de la legislació sectorial.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix

concret ús que va ser objecte d'autorització, en el qual supòsit cal la corresponent llicència municipal, i és d'aplicació la legislació sectorial, si s'escau.

Vuitena

En tant el planejament urbanístic vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme no s'hi hagi adaptat, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria segona de l'esmentada Llei, els recursos obtinguts per l'alienació del sòl amb aprofitament urbanístic que, per cessió obligatòria i gratuïta, rebin els ajuntaments, poden aplicar-se a les destinacions específicament previstes pel planejament esmentat, si escau, en el marc de la legislació aplicable.

(03.309.104)