

Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3600, de 21 de març de 2002)

El President de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 33.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent

LLEI

Preàmbull

La Generalitat va començar a exercir les competències en matèria d'urbanisme l'1 d'octubre de 1978, amb el Reial decret 1385/1978, del 23 de juny, de traspàs de les competències de l'Administració de l'Estat, en el marc d'una legislació urbanística preconstitucional constituïda pel text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial decret 1346/1976, del 9 d'abril, i pels reglaments que el despleguen.

L'Estatut d'autonomia, concretament l'article 9.9, d'acord amb el que disposa l'article 148 de la Constitució, va atorgar a la Generalitat competència exclusiva en matèria d'urbanisme.

En desplegament d'aquest marc competencial, al llarg dels anys s'han anat aprovant un conjunt de lleis amb la finalitat de configurar un ordenament jurídic urbanístic propi de Catalunya. Inicialment, en el marc de l'esmentada legislació preconstitucional, es van aprovar la Llei 4/1980, del 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, i la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aquesta darrera amb la finalitat de poder disposar dels instruments necessaris per a vetllar per la prevalença de l'ordre jurídic urbanístic, sense menystenir la seguretat jurídica dels administrats i, en particular, per a afrontar la gravíssima problemàtica derivada del fenomen de les urbanitzacions il·legals. Posteriorment, es va aprovar la Llei 3/1984, del 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, que tenia per objecte l'adaptació de l'ordenament urbanístic a les particularitats de Catalunya, en compliment de la qual es va elaborar el codi urbanístic català.

Aquest marc normatiu es va mantenir fins a l'any 1990, en què es va aprovar el Decret legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, que ha estat l'instrument aplicat fins ara conjuntament amb les determinacions de la legislació estatal compreses dins el seu àmbit competencial.

Aquesta aplicació ha estat confirmada per la Sentència del Tribunal Constitucional del 20 de març de 1997, la qual, davant l'actuació del legislador estatal, acota l'abast de la competència estatal en matèria de règim jurídic del sòl, valoracions i expropiacions sobre la base de la competència exclusiva de les comunitats autònomes en matèria urbanística.

Així mateix, la Generalitat ha aprovat altres lleis que, sense regular pròpiament l'àmbit urbanístic, contenen disposicions que hi incideixen directament o indirectament. Entre altres, cal fer referència a la Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial, que regula els instruments de planejament territorial amb els quals ha d'ésser coherent el planejament urbanístic, i, també, la Llei 24/1991, del 24 de desembre, de l'habitatge.

II

Cal fer ressaltar que l'urbanisme és una funció pública mitjançant l'exercici de la qual les administracions públiques competents en la matèria planifiquen o defineixen el model urbanístic de ciutat i el desenvolupen, amb la participació dels propietaris i de la resta d'operadors públics i privats.

Tenint en compte l'experiència acumulada en aquests anys, aquesta Llei pretén donar resposta a les noves necessitats econòmiques i socials i, especialment, a la nova realitat que requereix que les administracions exerceixin les polítiques d'ordenació urbanística que els pertocuen, en el marc dels principis constitucionals rectors de la política urbanística continguts en els articles 45 i 47 de la Constitució.

Aquesta Llei es pronuncia clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la

qualitat de vida de les generacions presents i futures. Així s'assoleix una sintonia total amb les pretensions de l'esmentada Llei de política territorial.

Des d'aquesta perspectiva, el primer objectiu de la Llei és impregnar les polítiques urbanístiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible, de manera que es tradueixin en la utilització racional del territori; en la lluita contra la pobresa mitjançant aquest recurs, amb la política d'habitatge social; en la qualitat de vida a assolir en tots els assentaments humans, tant els existents com els nous; en l'increment de la conscienciació de la societat pel que fa al medi ambient; en la gestió correcta i proporcionada dels altres recursos naturals, des de la perspectiva urbana, i en la dels residus generats, i també en una utilització progressiva de les energies renovables i en una política eficient d'estalvi energètic en general.

L'acció coordinada dels instruments de planificació territorial, urbanística i sectorial, i la posada en pràctica d'aquests, han de constituir un dels suports essencials per al desenvolupament sostenible de Catalunya, seguint les premisses de la Conferència de Rio de 1992 i de la Carta d'Aalborg, entre altres instruments d'escala mundial al respecte.

En segon lloc, aquesta Llei pretén relligar l'exercici de les competències urbanístiques i la capacitat d'iniciativa amb l'assumpció de responsabilitats. Aquest enunciat genèric comporta que, d'una banda, efectivament, els ajuntaments exerceixin més competències en funció de llur nivell de previsions i compromisos en matèria de política de sòl i d'habitatge; d'una altra, aquest principi informa la totalitat de la Llei, des del planejament fins a la gestió i l'execució urbanística, i, per tant, introdueix mecanismes que faciliten l'actuació dels agents urbanitzadors, promotors i propietaris també en funció de llur grau de compromís.

En tercer lloc, aquesta Llei modifica, actualitza i simplifica procediments amb l'objectiu d'imprimir-los celeritat i eficàcia per a disposar en tot moment de sòl degudament urbanitzat, com a mètode per a lluitar contra les distorsions del mercat i contra l'especulació, amb la convicció que no és el sòl urbanitzable simplement, sinó el sòl urbanitzable necessari i, sobretot, l'urbanitzat a l'avançada, el que evita situacions de tensió en la demanda i les repercussions consegüents en el preu final dels productes immobiliaris.

En conseqüència, el desenvolupament sostenible de Catalunya, l'exercici pels ajuntaments de competències urbanístiques en funció de llur assumpció de responsabilitats i l'eficàcia i agilitat dels sectors implicats, públic i privat, en la consecució de sòl urbanitzat són els tres eixos vertebradors d'aquesta Llei, els quals es complementen amb un seguit de mesures de seguretat jurídica dels administrats i amb un conjunt de determinacions innovadores, conseqüència directa de l'experiència assolida.

Aquesta Llei, mitjançant tots els elements exposats, vol crear un marc de concertació i de cooperació entre les administracions competents en matèria urbanística i pretén que els assentaments urbans presentin, mantinguin i potenciïn les facetes de cohesió social, desenvolupament econòmic i conscienciació mediambiental. L'encaix d'aquests conceptes necessita un lideratge clar en l'activitat urbanística, que ha de permetre el debat i la definició del model urbà més adequat i la configuració de les estratègies o les polítiques de sòl i d'habitatge, ja que no sempre els mecanismes de mercat, per ells mateixos, són capaços d'incidir en el teixit urbà i equilibrar els tres aspectes esmentats.

III

Aquesta Llei parteix del respecte a les competències estatals en matèries que són connexes amb l'urbanisme, com ara el dret de propietat, les valoracions i les expropiacions de terrenys, el procediment administratiu comú i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques, d'acord amb el bloc de constitucionalitat i amb la doctrina del Tribunal Constitucional.

Pel que fa al seu contingut, la Llei s'estructura en un títol preliminar i set títols més, i es configura com un corpus jurídic integrat que es desenvolupa amb uns objectius i segons uns principis rectors que informen el planejament, la gestió i les mesures de protecció de la legalitat urbanística, i també els instruments de política de sòl i d'habitatge.

El títol preliminar de la Llei es refereix a l'objecte i als principis generals que inspiren aquest nou text legal, entre els quals cal destacar la

necessitat de garantir un desenvolupament sostenible del territori. A més, la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics, la funció social de la propietat, la definició del contingut normal d'aquesta, la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis, la participació pública, els programes de participació ciutadana, els consells assessors urbanístics, el requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes.

La determinació de les administracions amb competències urbanístiques es fa en el títol primer, que reconeix la concurrència de competències de la Generalitat i competències locals sobre l'urbanisme, aquestes darreres exercides pels municipis i per les comarques. En l'organització administrativa de la Generalitat sobre urbanisme, les comissions amb seu a Barcelona, Girona, Lleida i Tarragona passen a anomenar-se comissions territorials d'urbanisme, sens perjudici que s'hagin d'adequar, si escau, a l'organització administrativa de Catalunya; es manté la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, creada a l'empara de la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, i es redefeixen les competències de la Direcció General d'Urbanisme. Així mateix, aquesta Llei aborda el paper de les entitats urbanístiques especials, naturalesa que tenen l'Institut Català del Sòl, els consorcis urbanístics i les empreses municipals de capital totalment públic que així es configuren, i preveu especialment que aquestes entitats poden tenir la condició d'administració actuant en els casos que la Llei regula, amb els drets i deures inherents a aquesta condició. Cal subratllar també la previsió d'auditories, amb la finalitat de millorar la capacitat de gestió de les administracions amb competències urbanístiques.

Pel que fa al règim urbanístic del sòl, el títol segon de la Llei categoritza el sòl urbà en consolidat i no consolidat, i el sòl urbanitzable en delimitat i no delimitat. Així mateix, respecte al sòl no urbanitzable, d'acord amb la sentència del Tribunal Constitucional de l'11 de juliol de 2001, la Llei reconeix aquesta condició als terrenys classificats com a tals pel planejament, bé per llur incompatibilitat amb la transformació o bé per la inadequació al desenvolupament urbà, per raó de règims de protecció especial establerts o pels valors i les finalitats a assolir, entre les quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible. Els terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable també formen part del sòl no urbanitzable.

Aquesta Llei vincula el subsòl a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic i, en els sectors físicament continus de sòl urbanitzable, determina un mínim del 45% de la seva superfície com a sòl susceptible d'aprofitament privat.

Un altre aspecte important a destacar de la regulació continguda en aquest títol és la relativa a les cessions de sòl amb aprofitament. La Llei estableix la cessió de sòl amb aprofitament al sòl urbà quan una modificació del planejament general atribueix nous usos que generin plusvàlues o bé més edificabilitat. També s'assenyala que l'administració actuant, en correspondència amb el sòl amb aprofitament que rep, només s'allibera de l'obligació de costejar proporcionalment la urbanització si assolix el compromís d'atendre necessitats d'habitatge mitjançant promoció pública de lloguer, i manté la propietat del sòl un mínim de trenta anys.

La utilització del sòl no urbanitzable ha d'ésser l'adequada a la seva naturalesa rústica, sota les limitacions del règim de protecció especial, si escau, i de les mesures establertes pels plans directores i pel planejament territorial, el qual conté el catàleg del sòl no urbanitzable. Per aquesta raó, la Llei només admet nous habitatges en el sòl no urbanitzable si aquests estan vinculats a una explotació agrícola, ramadera, forestal o rústica. El planejament ha d'establir els llindars a partir dels quals els projectes d'explotació s'han de sotmetre a un procediment específic, compartit entre l'ajuntament i la comissió territorial d'urbanisme competent.

Aquest procediment és també l'aplicable en les actuacions d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, en qualsevol actuació en els casos que hi hagi restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats, que es tracti d'obertura de noves vies o accessos, que l'explotació incorpori l'ús d'habitatge o l'allotjament de temporers i en el cas d'autorització d'estacions de subministrament de carburants o altres serveis de carretera.

També correspon al planejament d'incorporar, si escau, el catàleg de les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable que calgui recuperar per a l'ús d'habitatge o ús turístic de caràcter rural. El procediment que s'estableix respecte a això és també l'aplicable per a l'explotació dels recursos naturals, entre els quals hi ha, òbviament, l'extracció dels

recursos minerals del subsòl.

L'activitat de càmping i la de turisme rural en sòl no urbanitzable se sotmeten a ordenació mitjançant un pla especial.

La Llei especifica també els supòsits d'usos i obres provisionals, i d'aquesta manera posa fi a les controvèrsies derivades de la indeterminació anterior en aquest camp.

El títol tercer regula els instruments de planejament urbanístic. Així, la Llei estableix que el planejament urbanístic de caràcter general es compon de plans directores, plans d'ordenació urbanística municipal i normes de planejament, complementats pels programes d'actuació urbanística municipal. El planejament derivat, sotmès jeràrquicament al planejament general, és integrat pels plans especials urbanístics, els plans de millora urbana, específics per al sòl urbà, i els plans parcials urbanístics.

Com a novetat important, se suprimeixen els estudis de detall, el planejament pot regular, d'una manera alternativa, l'ordenació de volums, i es resol l'ordenació definitiva en l'execució urbanística. També es modifica el concepte dels projectes d'urbanització, que, en desenvolupament de les dades fixades pel planejament, són objecte d'un projecte complementari que els ajuntaments aproven sense que sigui preceptiva la informació pública, llevat de determinats supòsits d'expropiació. Es tracta que el planejament incorpori directament el detall suficient de les obres d'urbanització definides com a bàsiques, i estableixi criteris per a la resta d'obres, per tal que el projecte complementari les desenvolupi i les obres d'urbanització es puguin executar més ràpidament.

Els avanços de planejament es configuren com l'instrument per a plantejar les consultes prèvies a la presentació a tràmit dels plans parcials de delimitació, per al sòl urbanitzable no delimitat. Els informes emesos tenen efectes administratius interns i preparatoris del planejament ulterior.

Els plans directores coordinen el planejament urbanístic, concreten l'emplaçament de les grans infraestructures, protegeixen el sòl no urbanitzable, inclouen determinacions sobre desenvolupament urbanístic sostenible i programen polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge, que s'han de concertar amb els ajuntaments en la tramitació específica.

Els plans d'ordenació urbanística municipal són l'instrument flexible de planificació urbanística integral del municipi, i són més o menys complexos en funció de les necessitats i peculiaritats municipals i en funció de l'estratègia que defineixi cada ajuntament.

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

Per al sòl urbanitzable no delimitat, els plans d'ordenació han de contenir els paràmetres, els indicadors i les disposicions pertinents per a resoldre les consultes prèvies i els plans parcials de delimitació.

Els ajuntaments han de decidir si incorporen o no incorporen a llur planejament general un programa d'actuació urbanística municipal. Si la decisió és positiva, això determina el grau màxim d'exercici de competències urbanístiques en matèria de planejament derivat i d'instruments de política de sòl i d'habitatge.

Els programes són, per damunt de tot, el marc de concertació de polítiques de sòl i d'habitatge entre la Generalitat i els ajuntaments. Els programes donen prioritat a les actuacions o, fins i tot, les concreten; poden delimitar sectors de sòl urbanitzable i alterar els sectors ja delimitats, adscriure-hi sistemes generals i definir les reserves de terrenys de possible adquisició per a constituir o ampliar el patrimoni municipal de sòl, entre altres determinacions, per a possibilitar la posada en pràctica de la política de sòl i d'habitatge decidida per l'ajuntament i concertada amb la Generalitat.

Les normes de planejament són competència del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, per a complementar o substituir els plans d'ordenació urbanística municipal en els supòsits que s'estableixen.

Pel que respecta als actes preparatoris del planejament, la suspensió de llicències inclou també les d'activitats i altres autoritzacions municipals connexes, regulades per la legislació sectorial. La Llei també regula la possibilitat de suspendre la tramitació d'instruments de planejament derivat i de gestió.

El planejament territorial o els plans directores poden prescriure la formulació de plans d'ordenació plurimunicipals. També se'n pot decidir la formulació per acord dels ajuntaments interessats.

La competència d'aprovació definitiva dels instruments de planejament es redistribueix entre els diversos òrgans urbanístics de l'Administració de la Generalitat en funció de l'entitat del pla, del seu abast territorial i del nombre d'habitants del municipi. Així mateix, es reconeix als ajuntaments que comptin amb un programa d'actuació urbanística municipal vigent la competència d'aprovació definitiva dels instruments de planejament derivat, a excepció dels plans parcials de delimitació,

amb un informe preceptiu previ de la comissió territorial d'urbanisme, que és vinculant en els aspectes de legalitat i de supramunicipalitat, d'acord amb la doctrina jurisprudencial consolidada.

Les modificacions de planejament que afectin zones verdes, espais lliures o zones esportives segueixen una tramitació específica que permet més agilitat en el tràmit, sense minva de les garanties per a l'interès públic, raó per la qual s'exigeix la justificació del manteniment dels aspectes quantitius i qualitius concurrents.

La Llei acota la prevalença dels certificats d'aprofitament urbanístic exclusivament a la suspensió de llicències. La vigència d'aquests certificats és de sis mesos.

Quant a la publicitat de l'aprovació definitiva de les figures de planejament, la Llei estableix que, a més d'haver de publicar les normes urbanístiques, cal emprar les tècniques i els mitjans informàtics i telemàtics més adequats per a garantir la facilitat de la informació i la seguretat jurídica.

Pel que respecta als efectes d'expropiació derivats de l'aprovació del planejament, la Llei regula el procediment de taxació conjunta com a conseqüència de la declaració d'inconstitucionalitat de l'article 38 de la Llei de l'Estat 6/1998, del 14 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions; enumera els supòsits d'expropiació, i admet l'alliberament condicionat de l'expropiació.

El sòl no urbanitzable i els terrenys classificats com a sòl urbanitzable amb utilització rústica compatible, en el moment de l'afectació, i els altres terrenys sobre els quals s'haguessin autoritzat usos de caràcter provisional, queden exclosos de la possibilitat d'iniciar els procediments d'expropiació per disposició de la Llei.

Els supòsits d'indemnització són objecte d'algunes precisions, referides als efectes de la suspensió de llicències i als terminis computables per al naixement de l'acció de responsabilitat en el cas de modificació del planejament.

La Llei es refereix a la gestió urbanística en el títol quart. En concret, defineix la gestió urbanística integrada com la que inclou tant la distribució equitativa de beneficis i càrregues com l'execució de la urbanització. La finalitat és d'introduir la concessió d'aquesta gestió, que es concep així com un servei públic, en les diferents modalitats d'actuació urbanística.

La Llei acota la distribució equitativa de beneficis i càrregues per sectors o polígons d'actuació i no permet les compensacions intersectorials. La reparcel·lació és l'únic instrument adequat per a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues del planejament.

La Llei configura dos sistemes d'actuació: el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació és el denominador més comú dels que concorren en les diferents modalitats que ofereix l'actuació urbanística no expropiatòria.

La primera modalitat del sistema d'actuació per reparcel·lació s'anomena de compensació bàsica, i per dur-la a terme n'hi ha prou amb la iniciativa de propietaris que representin més del 50% de la propietat de la superfície del polígon o el sector. Perquè aquesta modalitat sigui viable no cal que la junta de compensació expropiï els propietaris que no s'hi hagin adherit, atès que tots queden afectats per la reparcel·lació i, conseqüentment, malgrat que no siguin membres de la junta, tenen també l'obligació de contribuir a les despeses d'urbanització.

Tant en aquesta modalitat com en les altres del sistema de reparcel·lació, els propietaris afectats poden optar pel pagament de llurs quotes en metàl·lic o bé amb terrenys. El projecte de reparcel·lació també pot regular directament aquesta forma de pagament per als propietaris que no s'hi hagin adherit.

En la modalitat de compensació per concertació, poden prendre la iniciativa propietaris que representin, com a mínim, el 25% de la propietat de la superfície del sector, que han d'atorgar un conveni urbanístic amb l'ajuntament, el contingut del qual ha d'incloure el projecte de bases per al concurs d'adjudicació de la gestió urbanística integrada. L'Administració ha de fer l'expropiació dels propietaris no adherits al conveni, la beneficiària de la qual és la persona concessionària, que, prèviament, ha d'haver redactat el projecte de taxació conjunta, el de reparcel·lació i, fins i tot, la figura de planejament corresponent. La persona concessionària és, així, alhora propietària, empresa urbanitzadora i, fins i tot, gerent de la junta de compensació si arriba a assolir la propietat de més del 50% del sector o el polígon d'actuació.

En la modalitat de cooperació, l'associació administrativa que es constitueix pot redactar, també, el projecte de reparcel·lació i l'ajuntament pot decidir de sotmetre a concurs la gestió urbanística integrada, i la persona concessionària és igualment beneficiària de l'expropiació dels terrenys dels propietaris dels quals no s'hi adhereixin. La regulació de la modalitat de sectors d'urbanització prioritària és objecte de simplificació i de supressió de determinats requisits que en restringien l'aplicació, alhora que es possibilita que els ajuntaments que comptin amb programa d'actuació urbanística municipal puguin

efectuar-ne la declaració. El principi de concertació presideix aquesta modalitat, de manera que cal l'acceptació municipal perquè el Departament de Política Territorial i Obres Públiques delimiti aquest tipus de sector.

Finalment, la Llei regula l'ocupació directa dels sistemes generals i locals, inclosos en sectors o polígons d'actuació als efectes de la gestió, mitjançant el reconeixement del dret a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues del planejament, sens perjudici de la indemnització corresponent i d'altres garanties.

Com a instruments de política de sòl i d'habitatge, en el títol cinquè, a més dels programes d'actuació urbanística municipal ja considerats, la Llei configura els patrimonis públics de sòl, els drets de tanteig i retracte i el règim d'alienació forçosa de propietats.

Els programes i els plans d'ordenació urbanística municipal poden contenir reserves de sòl per a constituir o ampliar els patrimonis municipals de sòl. Els terrenys expropiats en sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable no delimitat han d'ésser destinats a atendre necessitats d'habitatge de protecció pública, mitjançant lloguer, dret de superfície o altres fórmules que comportin no perdre la titularitat pública del sòl, i mantenir-la com a mínim trenta anys.

L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl s'ha de fer per concurs.

El fet que els ajuntaments disposin d'un programa d'actuació municipal vigent permet la delimitació d'àrees a l'efecte de l'exercici dels drets de tanteig i retracte, i també la creació del registre de solars per a àrees concretes en les quals el planejament hagi establert terminis per a l'edificació dels solars. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar pot comportar la suspensió del planejament mentre no es garanteixi el cost de la totalitat de les obres d'urbanització pendents.

En el títol sisè, en relació amb la intervenció en l'ús del sòl i de l'edificació, cal destacar una nova definició de la parcel·lació urbanística, que ja no es vincula directament al supòsit de perill de formació de nucli de població i passa a dependre, en definitiva, del fet que es tracti d'una divisió que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions per a destinar-les a usos urbans.

Totes les divisions de terrenys s'han de sotmetre a la fiscalització municipal, que o bé ha d'atorgar o de denegar la llicència de parcel·lació o bé l'ha de declarar innecessària. La llicència o la dita declaració són requisits inexcusables tant per a l'autorització de les escriptures públiques corresponents com per a inscriure els títols en el Registre de la Propietat.

El setè i darrer títol de la Llei es refereix a la protecció de la legalitat urbanística. La Llei estableix, com a reacció davant els indicis de comissió d'infracció urbanística, que la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística pot comportar la instrucció i la resolució d'un únic procediment o bé de diversos procediments per a resoldre les sancions a imposar, la restauració de la realitat física alterada i el rescabament dels danys i els perjudicis causats.

La Llei reconeix la condició d'autoritat al personal de l'Administració que exerceix les facultats d'inspecció urbanística i regula específicament la caducitat dels expedients de protecció de la legalitat urbanística.

Entre les mesures cautelars o provisionals davant la comissió d'infraaccions, la Llei estableix la suspensió de la tramitació de les cèdules d'habitabilitat i de les llicències de primera ocupació dels edificis. En aquests supòsits, l'actuació subsidiària de l'Administració de la Generalitat es limita a les actuacions sense llicència municipal o bé si hi ha indicis d'infracció urbanística tipificada com a molt greu.

En el capítol de disciplina urbanística, la Llei s'ajusta a les determinacions de la legislació aplicable sobre procediment sancionador, classifica les infraaccions en molt greus, greus i lleus, les tipifica, estableix les multes corresponents i les persones responsables, i també els òrgans competents per a la imposició de sancions i l'àmbit d'intervenció de l'Administració de la Generalitat si no actua l'administració municipal.

La Llei incorpora estímuls importants per a afavorir els processos de legalització de les infraaccions legalitzables, i també per a afavorir la restauració de la realitat alterada i de l'ordre jurídic infringit. Aquests estímuls comporten o bé que la infracció passi a ésser classificada en un grau inferior o bé que la sanció es redueixi considerablement. En la Llei no hi ha, doncs, un afany recaptador, sinó un afany de reconducció a la legalitat de les actuacions que l'han vulnerada.

La Llei regula també els terminis de prescripció de les infraaccions, de les sancions i de les mesures de restauració i de les obligacions derivades de la declaració d'indemnització de danys i perjudicis.

Aquesta regulació es completa amb les disposicions contingudes en la part final de la Llei.

Les set disposicions addicionals es refereixen a les comissions territorials d'urbanisme, a les competències de l'Ajuntament de Barcelona i de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, als municipis sense planejament general i als que compten amb

delimitacions de sòl urbà sense normes urbanístiques; a la coordinació de l'urbanisme amb la legislació sectorial; als professionals redactors del planejament; a la incorporació de béns immobles al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i a l'adequació dels terminis d'intervenció del Síndic de Greuges als terminis de prescripció establerts per aquesta Llei, en matèria de protecció de la legalitat urbanística.

Les nou disposicions transitòries tenen com a finalitat essencial que la substitució del Decret legislatiu 1/1990 per aquesta Llei es dugui a terme de manera gradual.

Mitjançant les dotze disposicions finals s'autoritza el Govern per a regular un conjunt de matèries connexes necessàries i s'estableix l'entrada en vigor de la Llei al cap de tres mesos de la publicació.

Aquesta Llei comporta la derogació del Decret legislatiu 1/1990, ja que no es tracta de fer-ne una simple reforma, sinó que la Llei substitueixi el Decret i, per tant, doncs, no és procedent fer una nova refosa.

La derogació del dit Decret legislatiu 1/1990, en particular, i de les disposicions legals o de rang inferior en allò que contradiguin la Llei, s'hi oposin o siguin incompatibles amb aquesta, en general, no pot ésser entesa de cap manera, per raons òbvies, com una pretensió de derogació de l'ordenament jurídic estatal en vigor per imperatiu de la clàusula constitucional de supletorietat, ni tampoc com una pretensió de derogació de la legislació sectorial esmentada expressament per la refosa.

Títol preliminar

De l'objecte i dels principis generals

Capítol I

Objecte de la Llei i atribució de competències

Article 1

Objecte de la Llei

1. L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.

2. L'urbanisme és una funció pública que abasta l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol, llur urbanització i llur edificació, i la regulació de l'ús, de la conservació i de la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

3. L'activitat urbanística comprèn:

- L'assignació de competències.
- La definició de polítiques de sòl i d'habitatge i els instruments per a posar-les en pràctica.
- El règim urbanístic del sòl.
- El planejament urbanístic.
- La gestió i l'execució urbanístiques.
- El foment i la intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i de l'edificació.
- La protecció i la restauració, si escau, de la legalitat urbanística.
- La formació i la gestió del patrimoni públic de sòl amb finalitats urbanístiques.

Article 2

Abast de les competències urbanístiques

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

2. Les competències urbanístiques de les administracions públiques inclouen, a més de les expressament atribuïdes per aquesta Llei, les facultats complementàries i congruents per a poder exercir-les d'acord amb la llei i per a satisfer les finalitats que en justifiquen l'atribució expressa.

Capítol II

Principis generals de l'actuació urbanística

Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

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

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

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

sostenible.

Article 4

Participació en les plusvàlues

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

Article 5

Exercici del dret de propietat

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

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

Article 6

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

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

Article 7

Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Es reconeix i es garanteix, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, el principi del repartiment equitatiu entre tots els propietaris afectats, en proporció a llurs aportacions, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

Article 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

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

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

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

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

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

Article 10

Regles d'interpretació del planejament urbanístic

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

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

Article 11

Nul·litat de les reserves de dispensació

Són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els plans i les normes d'ordenació urbanística, i també les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests plans i normes.

Article 12

Acció pública

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

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

Article 13

Jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic

1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió regulats per aquesta Llei.

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

Títol primer

De les administracions amb competències urbanístiques

Capítol I

Disposicions generals

Article 14

Exercici de les competències urbanístiques

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

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

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

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

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

Article 15

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

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

2. Si l'Administració de la Generalitat executa subsidiàriament les competències urbanístiques locals, amb els requisits i els pressupòsits establerts per la legislació municipal i de règim local, pot designar, per a un termini concret, un gerent o una gerent, o bé pot transferir les atribucions necessàries de la corporació municipal a la comissió territorial d'urbanisme corresponent, o a una altra entitat supralocal del seu àmbit territorial, que les ha d'exercir mitjançant una comissió especial, en la qual hi ha de tenir representació l'ajuntament.

3. Amb caràcter general, les relacions interadministratives en l'exercici de les competències urbanístiques respectives s'ajusten al que disposen la normativa de règim local, la normativa de procediment administratiu i, si escau, la normativa reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici del que estableix l'article 60.5 per a la concertació d'actuacions de sòl i habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

Capítol II

Òrgans urbanístics de la Generalitat

Article 16

Òrgans i entitats urbanístics especials de la Generalitat

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

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

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

3. L'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic sotmesa al règim que estableix el punt primer de l'article 1.b de la Llei 4/1985, del 29 de març, de l'estatut de l'empresa pública catalana, és una entitat urbanística especial de la Generalitat i actua d'acord amb el que estableixen els articles 22 i 23.

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

Article 17

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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

2. La composició de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya s'estableix per reglament, el qual ha de garantir que hi siguin representats els departaments i els ens locals amb competències urbanístiques i que hi tinguin participació persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient. Els alcaldes dels ajuntaments afectats han d'ésser convocats, amb veu però sense vot, a les sessions en les quals es considerin el primer establiment i les revisions del pla d'ordenació urbanística municipal i del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici d'altres supòsits que puguin ésser regulats per reglament.

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

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

Article 18

Comissions territorials d'urbanisme

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

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

Article 19

Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona

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

Article 20

Direcció General d'Urbanisme

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

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

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

Article 21

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

Les comissions territorials d'urbanisme i la Direcció General d'Urbanisme orienten i fomenten el planejament i l'execució de les obres necessàries per al desenvolupament urbà, en fan la inspecció, inclosa la de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i de l'edificació, i n'han d'informar l'ajuntament afectat.

Capítol III

Entitats urbanístiques especials i condició d'administració actuant

Article 22

Entitats urbanístiques especials

1. L'Institut Català del Sòl és una entitat urbanística especial de la Generalitat. També són entitats urbanístiques especials els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si es configuren com a tals en constituir-se.

2. Les entitats urbanístiques especials poden assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanístiques en els supòsits en què operen com a administració actuant.

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

Article 23

Condició d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:

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

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

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

2. Les entitats urbanístiques especials, si operen com a administració actuant, poden formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, fer el seguiment de la gestió dels particulars o bé executar el planejament directament o indirectament, i també, en el cas dels consorcis urbanístics, si ho determinen llurs estatuts, tramitar les figures del planejament.

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

Títol segon

Del règim urbanístic del sòl

Capítol I

Classificació del sòl

Article 24

Classificació del sòl

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

a) Sòl urbà.

b) Sòl no urbanitzable.

c) Sòl urbanitzable.

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

Article 25

Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

a) Els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

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

Article 26

Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:

a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

c) El subministrament d'energia elèctrica.

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

Article 27

Normes d'aplicació directa al sòl urbà

1. Si un pla d'ordenació urbanística municipal, atesa l'escassa complexitat urbanística del municipi, només delimita el sòl no urbanitzable i el sòl urbà, aquest darrer comprèn els nuclis de població existents que compten amb els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 26.1 o que s'integren en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

2. En el supòsit a què es refereix l'apartat 1, les edificacions compreses en l'àmbit del sòl urbà no poden tenir més de tres plantes ni superar en alçada la mitjana de la de les edificacions veïnes, sens perjudici de les altres limitacions que siguin aplicables.

Article 28

Concepte de nucli de població

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

Article 29

Concepte de solar

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

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 30

Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.

b) Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

Article 31

Concepte de sòl urbà no consolidat

Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

Article 32

Concepte de sòl no urbanitzable

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable:

a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a tals per raó de:

Primer. La incompatibilitat amb llur transformació.

Segon. La inadequació al desenvolupament urbà.

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

2. La incompatibilitat d'un terreny amb la seva transformació, als efectes del que estableix el punt primer de l'apartat 1.a, pot derivar, entre altres, dels factors següents:

a) Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.

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

c) La seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

3. La inadequació d'un terreny al desenvolupament urbà, i la classificació consegüent com a sòl no urbanitzable, pot derivar de:

a) El fet que hi concorrin els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

b) L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3.

4. El valor agrícola dels terrenys que siguin afectats per indicacions geogràfiques protegides o per denominacions d'origen pot fonamentar també la classificació com a sòl no urbanitzable a què es refereix l'apartat 3.

Article 33

Concepte de sòl urbanitzable

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

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

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

4. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial. Si es tracta de sòl urbanitzable no delimitat, el pla parcial ha d'ésser de delimitació, s'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58, pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

Capítol II

Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals

Article 34

Sistemes urbanístics generals i locals

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

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

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

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

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

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

7. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació s'ha d'efectuar mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Article 35

Inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, queda classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que escaigui, i se subjecta a les determinacions següents:

a) Computa als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació corresponent.

b) S'incorpora, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.

2. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat 1, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

3. L'aplicació del sistema de reparcel·lació admet la discontinuïtat dels polígons d'actuació als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i amb vista al repartiment equitatiu de la cessió i de les càrregues i els beneficis derivats de l'ordenació. Si es tracta de sòl urbà, en aquest supòsit, i també en els casos de transferència de sostre edificable entre diverses parcel·les, cal l'aprovació d'un pla de millora urbana que ho justifiqui.

4. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals es refereixen els apartats 4 i 6 de l'article 58 s'apliquen a la superfície total de cada sector.

5. El sòl susceptible d'aprofitament privat en cada sector de sòl urbanitzable es fixa en funció de l'edificabilitat neta i de la intensitat dels usos previstos i en atenció a la viabilitat econòmica de l'operació, i no pot ésser inferior, en els supòsits de sectors físicament continus, al 45% de la superfície total del sector, inclosa la corresponent al 10% de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament a l'administració actuant.

Capítol III

Aprofitament urbanístic

Article 36

Aprofitament urbanístic

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

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

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

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

Article 37

Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic

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

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

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

Capítol IV

Drets i deures dels propietaris

Article 38

Consideracions generals sobre els drets i els deures dels propietaris

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

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

Article 39

Usos del subsòl

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

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

Article 40

Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

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

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

Article 41

Dret d'edificació en sòl urbà

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

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

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

Article 42

Drets i deures dels propietaris de sòl urbà i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat

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

2. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

Article 43

Cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística:

a) El 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que el pla d'ordenació urbanística municipal possibiliti, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.

b) El 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel pla d'ordenació urbanística municipal, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.

2. Els percentatges que determina l'apartat 1 són acumulatius i tenen com a límit el 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació urbanística. Tant la novetat dels usos com l'edificabilitat addicional s'han d'entendre amb relació al planejament urbanístic immediatament anterior.

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

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

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

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

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que, d'acord amb el que estableixen els articles 34.2 i 35.3, poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial corresponent.

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

d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

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

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

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

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

Article 45

Deures addicionals dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

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

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

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general.

2. L'emplaçament del sòl que s'hagi de cedir en virtut del que estableix l'apartat 1.a 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.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotelier, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, en els quals casos aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substituïtors, que caldrà precisar en el procés de reparcel·lació.

Article 46

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

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

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

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de

disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

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

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per aquesta Llei, de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i hagin estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure.

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

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

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

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

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

a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.

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

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

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

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

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.

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

Article 48

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

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes, i han d'incloure la documentació següent:

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

b) Un estudi d'impacte paisatgístic.

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

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

e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.

f) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li va presentar l'expedient complet. El projecte pot ésser denegat, si escau, pels motius establerts pels apartats 3 i 4 de l'article 85. En tot cas, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i tots els condicionants urbanístics que calgui, el compliment dels quals s'haurà de garantir adequadament. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

3. L'aprovació definitiva dels projectes a què es refereix l'apartat 1 és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades en qualsevol cas a l'aprovació del projecte.

Article 49

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

1. Els projectes de construccions a què es refereix l'article 47.6.a, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 si se superen els límits que siguin establerts pel planejament urbanístic general, referits a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial.

2. Els projectes de noves construccions a què es refereix l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a l'al·lotjament de treballadors temporers, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48, inclosos els projectes a què es refereix l'apartat 1 que incorporin aquests usos. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracta, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

3. El procediment d'aprovació de projectes regulat per l'article 48 s'aplica també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

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

b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.

c) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats.

Article 50

Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i de projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals

1. En sòl no urbanitzable, els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals i els projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3.

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

Article 51

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

1. Els materials, els sistemes constructius i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats.

2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions

en sòl urbà l'article 41.3.

Article 52

Règim d'ús del sòl urbanitzable

1. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per aquest capítol per al sòl no urbanitzable. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4.

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

Article 53

Règim d'ús provisional del sòl

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

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

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

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

5. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació per a instal·lar-hi oficines i per a desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta en tot cas a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenyala l'article 102.6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'Administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

Article 54

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

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

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

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

Títol tercer

Del planejament urbanístic

Capítol I

Figures del planejament urbanístic

Article 55

Tipus de plans d'ordenació urbanística

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

urbanística municipal són també part del planejament urbanístic general i el complementen.

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

3. Els plans especials urbanístics que no desenvolupen determinacions del planejament urbanístic general han de justificar la necessitat de l'aprovació i llur compatibilitat amb el dit planejament. En el cas dels plans de millora urbana, s'aplica el que estableix l'article 68.4.

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

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

Article 56

Plans directores urbanístics

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

a) Les directrius per a coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal.

b) Determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, la mobilitat de persones i mercaderies i el transport públic.

c) Mesures de protecció del sòl no urbanitzable, i els criteris per a l'estructuració orgànica d'aquest sòl.

d) La concreció de les grans infraestructures.

e) La programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge, concertades amb els ajuntaments afectats en el si de la tramitació regulada per l'article 81.

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

a) Els estudis justificatius.

b) La memòria.

c) La programació de les actuacions per a aplicar-los.

d) Les bases tècniques i econòmiques per a desenvolupar-los.

e) Els plànols d'informació i d'ordenació.

f) Les normes que s'han de complir obligadament.

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

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

Article 57

Plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori i poden abastar un o més d'un terme municipal.

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

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

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

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

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

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Tanmateix, les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir aquesta reserva en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

Article 58

Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

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

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

b) Estableixen les determinacions que corresponen a cada classe de

sòl per a aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.

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

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

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

f) Defineixen el sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 5 m² per cada 25 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial.

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

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

b) Assignen usos detallats per a cada zona.

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

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

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

3. En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin polígons d'actuació, els plans d'ordenació urbanística municipal:

a) Detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions i les rasants. Pel que fa a l'ordenació de volums, es pot preveure de manera alternativa i concretar, o bé per mitjà de la reparcel·lació o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

b) Precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, més uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció que en facin els projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

4. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats i els usos principals i compatibles.

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

6. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea, i els usos principals i compatibles.

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

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

b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.

c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.

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

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

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

b) Regulen els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.

c) Estableixen els l·lindars a què es refereix l'article 49.1. d) Contenen, si escau, el catàleg a què es refereix l'article 50.2.

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

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

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

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres

serveis establerts pel pla.

c) Les normes urbanístiques.

d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 69.

e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.

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

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

a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8. b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.c) Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers.

Article 60

Programes d'actuació urbanística municipal

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

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

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

4. L'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu. En tot cas, durant llur vigència, l'observança de les determinacions que inclouen comporta el nivell superior d'exercici de les competències municipals en matèria de planejament urbanístic.

5. Els programes d'actuació urbanística municipal són el marc de referència adequat per a la concertació d'actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

6. Els programes d'actuació urbanística municipal tenen una vigència màxima de sis anys, i s'han de referir tant a les actuacions del sector públic com a les dels particulars.

7. Els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar el sòl urbanitzable i modificar els sectors prèviament delimitats. En aquests dos supòsits, han de contenir les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal, i la documentació que sigui pertinent.

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

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

10. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir la reserva de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini en compliment del que disposa l'article 57.3, si el pla d'ordenació no ho fa.

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

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

Article 61

Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

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

- La memòria raonada dels objectius que persegueixen i de les mesures i els mitjans programats per a assolir-los, en coherència amb el planejament de rang superior.
- La relació de les actuacions programades.
- El calendari d'execució.
- L'avaluació econòmica i financera, i les disposicions pressupostàries que escaiguin.
- Els estudis complementaris que escaiguin.
- Els plànols d'informació, de delimitació i d'esquemes d'integració urbana de les actuacions i, si s'escau, els plànols d'ordenació i les normes per a aplicar-los.
- Els documents que siguin necessaris, si s'escau, per als supòsits a què es refereixen els apartats 7 a 11 de l'article 60.

2. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha de justificar la coherència del programa amb el planejament territorial i amb el planejament urbanístic.

Article 62

Normes de planejament urbanístic

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

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

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

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

Article 63

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

1. El Govern, per raons justificades d'interès públic, a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, d'ofici o a iniciativa d'un altre conseller o consellera del Govern, un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals interessats, pot suspendre la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal, en la forma, en els terminis i amb els efectes assenyalats pels articles 70, 71 i 72, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

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

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

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

Article 64

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

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

Article 65

Plans parcials urbanístics

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

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

- Qualifiquen el sòl.
- Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- Assenyalen les alineacions i les rasants.
- Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
- Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- Precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

3. En els sectors d'ús residencial, tant si aquest ús és el principal com si és mixt amb altres usos, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 5 m2 de sòl per cada 25 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 5 m2 de sòl per cada 25 m2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

4. En els sectors d'ús industrial o comercial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

Article 66

Documentació dels plans parcials urbanístics

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

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

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

Article 67

Plans especials urbanístics

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

a) Si són necessaris, en desenvolupament de les determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials i en el planejament urbanístic general, per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per a la recuperació i la millora del paisatge urbà, per a la protecció dels espais fluvials, per a la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, per a la millora d'àmbits rurals, per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals a què es refereix l'article 50.2 o per a qualsevol altra finalitat anàloga.

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

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

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

e) Per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals. Si la infraestructura afecta més d'un municipi o diverses classes de sòl, la formulació i la tramitació del pla especial són preceptives, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

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

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

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

Article 68

Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

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

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

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització poden determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura, l'edificació existent i els usos, o bé establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

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

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

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

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

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

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

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

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

Article 69

Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals

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

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

Capítol II

Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic

Secció primera

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

Article 70

Suspensió potestativa de tramitacions i de llicències

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

2. L'acord de suspensió de tramitacions i de llicències a què es refereix l'apartat 1 s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'ha de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament.

Article 71

Suspensió preceptiva de tramitacions i de llicències

1. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'article 70.1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

2. L'administració competent, a més del que disposa l'apartat 1, pot acordar les mesures enunciades per l'article 70.1 en el cas que es pretenguin assolir objectius urbanístics concrets, que han d'ésser explícits i justificats.

Article 72

Termini de suspensió de tramitacions i de llicències

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, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels articles 70 i 71.

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

Article 73

Consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable

1. Els interessats poden formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per a consultar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.

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

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

Secció segona

Atribució de competències sobre el planejament urbanístic
Subsecció primera

Formulació de les figures del planejament urbanístic

Article 74

Formulació de figures del planejament urbanístic general

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

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

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

Article 75

Formulació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal

1. La formulació de plans d'ordenació urbanística plurimunicipals pot ésser establerta pel planejament territorial i pels plans directores urbanístics o bé per l'acord unànime dels ajuntaments interessats.

2. Si manca l'acord dels ajuntaments afectats pel que fa a la formulació dels plans d'ordenació urbanística plurimunicipals a què fa referència l'apartat 1, el Govern ho ha de resoldre, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya i el posterior pronunciament favorable adoptat per dues terceres parts dels municipis afectats, si representen la majoria de la població, o per la majoria de municipis, si representen dues terceres parts de la població. Si el pronunciament municipal no s'acredita davant el Govern en el termini de dos mesos a partir de la data del requeriment, s'entén que és emès en sentit favorable a la formulació.

3. L'acord de formulació d'un pla d'ordenació urbanística a l'empara del que disposa l'apartat 2 ha de determinar l'organisme que l'ha de redactar i la proporció en què els municipis inclosos han de contribuir a les despeses. Els ajuntaments afectats han de participar en la dita redacció.

4. Els ajuntaments compresos en l'àmbit d'un pla d'ordenació formulat a l'empara de l'apartat 2 han d'assumir les obligacions que aquest comporti.

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

6. Diversos ajuntaments d'una comarca poden acordar, si manquen de programes d'actuació urbanística municipal propis, o en substitució dels que hi hagi, de formular programes d'actuació urbanística que abastin la totalitat o una part de la comarca, amb el contingut i la documentació que regulen els articles 60 i 61 per als programes d'actuació urbanística municipal. L'acord de formulació dels programes ha de concretar els punts a què es refereix l'apartat 3.

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

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

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

Article 76

Formulació del planejament urbanístic derivat

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

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

Subsecció segona

Aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic

Article 77

Competències del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques

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

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

Catalunya.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 78

Competències de les comissions territorials d'urbanisme

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

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

b) Les figures del planejament urbanístic derivat, en el supòsit que no siguin previstes pel programa d'actuació urbanística municipal o comarcal vigent corresponent o que el municipi no tingui cap programa d'actuació urbanística.

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

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

Article 79

Competències dels ajuntaments

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 75.8, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans especials urbanístics, dels plans de millora urbana i dels plans parcials que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent, i també, en qualsevol cas, els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.

2. D'acord amb el que estableixen els articles 77.1.d i 78.d, correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques l'aprovació definitiva dels plans parcials de delimitació urbanística.

Secció tercera

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

Article 80

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

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

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

3. En el cas que els plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 no es redactin en els terminis establerts, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques pot disposar que siguin redactats per la Direcció General d'Urbanisme, si els òrgans competents incompleixen el requeriment pertinent. En qualsevol cas, els ajuntaments i els altres òrgans competents poden encomanar la formulació dels dits plans a la Direcció General d'Urbanisme i poden encomanar-ne la tramitació a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Article 81

Tramitació dels plans directores urbanístics

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans directores urbanístics corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, en el qual

cas correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques d'acordar-ne l'aprovació inicial i la definitiva. En tots dos casos, els ajuntaments afectats han d'ésser consultats abans de l'aprovació inicial, per un termini d'un mes, respecte als objectius i els propòsits generals de la iniciativa.

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

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

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

Article 82

Tramitació de les normes de planejament urbanístic

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

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

Article 83

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

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

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 75.8, corresponen a:

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

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

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

d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 75.9, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, en el qual cas l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

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

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

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

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

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

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

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

Article 84

Tramitació dels plans parcials de delimitació

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

Article 85

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

1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 79.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable.

2. Els informes a què es refereix l'apartat 1 han d'incloure les consideracions que calguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques. En tot cas, són vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat especificats pels apartats 3 i 4.3. Són motius d'interès supramunicipal, als efectes del que estableix l'apartat 2:

a) La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a l'equilibri territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.

b) La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.

c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb el Mapa de protecció civil de Catalunya.

d) L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.

e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge i de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural.

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

a) La tramitació del planejament urbanístic.

b) El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.

c) L'adequació a la legislació sectorial.

d) La interdicció de l'arbitrarietat.

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

Article 86

Lliurament de la documentació dels plans urbanístics derivats aprovats pels ajuntaments

Les administracions locals competents, un cop els plans urbanístics derivats hagin estat aprovats definitivament, han de lliurar en el termini d'un mes a les comissions territorials d'urbanisme que escaigui, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa, sens perjudici del règim de comunicació d'acords regulat per la legislació municipal i de règim local de Catalunya.

Article 87

Terminis per a la tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització complementaris

1. El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de dos mesos des de la recepció de la documentació completa.

2. Els plans urbanístics derivats i els projectes de delimitació de sòl urbanitzable promoguts a instància de part interessada no es poden inadmetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que se

n'ha d'acordar l'aprovació inicial o bé, si escau, la suspensió o la denegació, que han d'ésser motivades.

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

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

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

6. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un projecte d'urbanització complementari, que ha d'aprovar l'ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

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

8. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

Article 88

Subrogació de les comissions territorials d'urbanisme

1. Les comissions territorials d'urbanisme se subroguen d'ofici, per raons d'interès públic, en la competència municipal o supramunicipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts per l'article 87, la subrogació es pot produir a instància dels interessats.

2. La comissió territorial d'urbanisme que incoï un expedient de subrogació en virtut de l'apartat 1 ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo perquè procedeixi a exercir les seves competències; si en el termini d'un mes no les ha exercides, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integri l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.

Article 89

Silenci administratiu positiu

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

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

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

4. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva

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

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

6. En l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic, els actes presumptes es poden acreditar i fer valer d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, sens perjudici del que disposa l'article 100 quant a l'executivitat dels plans.

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

Article 90

Tipus de resolucions definitives sobre el planejament urbanístic

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

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

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

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

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

2. Els acords de suspensió i de denegació a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1 adoptats per l'Administració de la Generalitat només es poden fonamentar en els motius d'interès supramunicipal, de legalitat i de racionalitat i funcionalitat urbanístiques que especifiquen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 85, a banda de la ponderació, respecte a la classificació del sòl, de la transcendència dels règims especials de protecció derivats del planejament territorial o de la legislació sectorial. En el cas dels plans parcials urbanístics que es refereixen a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general, l'acord de denegació es pot fonamentar també en la manca de justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58.3. Les esmenes a què es refereix l'apartat 1.b han d'ésser introduïdes en el planejament urbanístic per l'organisme que n'hagi aprovat el tràmit anterior, el qual ha de presentar novament el document esmenat a l'aprovació definitiva de l'òrgan competent, després d'haver convocat, si ho determina l'acord de suspensió, i d'acord amb el que sigui establert per reglament, un nou tràmit d'informació pública. Si, un cop fet l'advertiment pertinent, el dit organisme no presenta el document esmenat en el termini de tres mesos, es produeix la caducitat de l'expedient, llevat que els promotors sol·licitin de subrogar-s'hi o que, per raons d'interès general, resulti convenient de culminar l'expedient i, amb vista a això, s'hi subrogui l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

Article 91

Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors

Els àmbits objecte d'un pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

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

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

Secció quarta

Vigència i revisió del planejament urbanístic

Article 92

Vigència indefinida del planejament urbanístic

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

Article 93

Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal

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

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

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

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

Article 94

Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, s'han d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4.

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

Article 95

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada pel Govern, si la competència d'aprovació definitiva de la figura de què es tracti correspon a l'Administració de la Generalitat, o pel conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, en els altres supòsits. En tot cas, cal l'informe previ favorable del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques o del director o directora general d'Urbanisme, respectivament, i l'informe subsegüent de la Comissió Jurídica Assessoradora.

2. La tramitació regulada per l'apartat 1 ha d'ésser objecte de resolució definitiva en el termini de dos mesos des de la recepció de l'informe de la Comissió Jurídica Assessoradora. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

3. La tramitació regulada per l'apartat 1 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

4. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitius ni quantitius dels espais afectats.

Secció cinquena

Iniciativa i col·laboració dels particulars en el planejament urbanístic i exercici del dret de transformació del sòl urbanitzable

Article 96

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

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

2. Els promotors dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries

dels organismes públics i a ésser beneficiaris de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

Article 97

Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

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

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions contraetes.

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

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

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

b) S'ha de notificar individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

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

Capítol III

Efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic

Secció primera

Publicitat, executorietat i obligatorietat del planejament urbanístic

Article 98

Publicitat del planejament urbanístic

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

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

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

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

Article 99

Certificats d'aprofitament urbanístic

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

2. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació als interessats. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmencables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa de llicències regulada per l'article 70.

Article 100

Executivitat del planejament urbanístic

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

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

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

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

Article 101

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

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

2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el diari o butlletí oficial corresponent i, si s'escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.

3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

Secció segona

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 102

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3:

a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè.

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

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

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

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

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

Secció tercera

Legitimació d'expropiacions per raons urbanístiques

Article 103

Legitimació de les expropiacions

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

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

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

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

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

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

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

Article 104

Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques

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

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

b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.7 i 107.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 105

Alliberament de determinats béns de les expropiacions per raons urbanístiques

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

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

Article 106

Tramitació de l'expropiació forçosa en actuacions urbanístiques aïllades

Si no s'utilitza l'expropiació com a sistema d'actuació per polígons d'actuació urbanística o sectors de planejament urbanístic complets, es pot aplicar com a actuació aïllada l'expropiació forçosa, per a l'execució de sistemes urbanístics o d'algun dels elements que els integren, tramitada d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa, sens perjudici de l'aplicabilitat del procediment establert per l'article 107. L'organisme expropiador ha d'aprovar, en tot cas, la relació de propietaris i de béns i drets afectats.

Article 107

Procediment de taxació conjunta

En totes les expropiacions derivades de l'aplicació d'aquesta Llei,

l'administració expropiadora pot optar entre tramitar l'expropiació individualment per a cada finca o tramitar-ne la taxació conjunta, d'acord amb el procediment següent:

- a) El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiatòria, ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè els interessats, als quals han d'ésser notificats els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.
- b) L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. Si l'exercici de la potestat expropiatòria correspon a l'Administració de la Generalitat, un cop aprovat inicialment el projecte pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.
- c) La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant als titulars de béns i drets afectats. La notificació ha d'advertir els interessats que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, en el qual cas s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si els interessats, en el termini esmentat, manifesten per escrit llur disconformitat amb la valoració aprovada, l'administració ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreuament.
- d) Si el projecte de taxació conjunta es formula simultàniament amb un instrument de planejament urbanístic derivat o amb el projecte de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, s'ha d'aplicar a cada projecte la tramitació que li correspongui.
- e) L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per a procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just. L'aprovació del document que incorpora l'acord a què es refereix l'article 103.5 també habilita per a procedir a ocupar les finques.

Article 108

Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei

1. Un cop transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor del pla d'ordenació urbanística municipal, en cas que no disposi de programa d'actuació urbanística municipal, o un cop exhaurit el termini establert pel programa, si no s'ha iniciat el procediment d'expropiació dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública no inclosos, a l'efecte de llur gestió, en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de planejament urbanístic, els titulars dels béns poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament. Si transcorre un any des de la formulació de l'advertiment i l'administració no hi ha donat resposta, l'inici de l'expedient d'apreuament es produeix per ministeri de la llei; a aquest efecte, els propietaris poden presentar el full d'apreuament corresponent i, si transcorren tres mesos i l'administració no l'accepta, es poden dirigir al Jurat d'Expropiació de Catalunya, la resolució del qual per a fixar l'apreuament exhaureix la via administrativa.
2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'entén que la valoració es refereix al moment de la iniciació de l'expedient d'apreuament per ministeri de la llei i que els interessos de demora s'acrediten des de la presentació del full d'apreuament pels propietaris.
3. Les determinacions d'aquest article s'apliquen també als béns i els drets inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors de planejament urbanístic en què el sistema d'actuació sigui el d'expropiació.
4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3 no s'aplica a:
 - a) Els propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.
 - b) Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si en el moment de l'afectació els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de llur naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació esmentades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.
 - c) Els propietaris que, d'acord amb l'article 53, hagin obtingut l'autorització per a l'ús o l'obra provisionals.
5. Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva.

Capítol IV

Valoracions i supòsits indemnitzatoris

Article 109

Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
2. Els supòsits d'indemnització per raons urbanístiques es regulen per la legislació que els sigui aplicable i per aquesta Llei.
3. Les modificacions o les revisions del planejament urbanístic que redueixin l'aprofitament sobre àmbits de sòl urbanitzable delimitat que no comptin amb un planejament derivat definitivament aprovat no donen lloc a indemnització, sens perjudici de la viabilitat de l'acció de responsabilitat patrimonial per les despeses de redacció del projecte corresponent.
4. Els terminis d'execució, als efectes de la indemnització per reducció d'aprofitament urbanístic en sòl urbà, són establerts directament pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística per als polígons d'actuació i els determinats pels plans de millora urbana; en sòl urbanitzable, són els establerts pel pla parcial.
5. Els terminis d'execució a què es refereix l'apartat 4 comprenen els terminis d'urbanització i també els d'edificació, si el planejament estableix expressament que n'hi hagi. En tot cas, l'incompliment del termini d'urbanització no interromp el còmput del termini d'edificació.
6. El reconeixement per un instrument d'ordenació urbanística d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de limitació o vinculació singular.
7. En els supòsits regulats pels articles 70 i 71, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el planejament urbanístic que s'aprovi definitivament.

Títol quart

De la gestió urbanística

Capítol I

Disposicions generals

Article 110

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

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix l'article 42.1, dels deures de rehabilitació.
2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
3. L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic.
4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació detallada; si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.
5. L'Administració de la Generalitat, els ens locals i les entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, participen en el procés d'execució dels plans d'ordenació urbanística; els particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per aquesta Llei.

Article 111

Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. S'entén per gestió urbanística integrada el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets.
2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

Article 112.

Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons.
2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del

sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. En sòl urbà, els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana.

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

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

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

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

5. La delimitació de polígons d'actuació urbanística es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 113. En sòl urbà no consolidat, la delimitació de sectors de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal.

6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada pels propietaris, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

Article 113

Tramitació dels instruments de gestió urbanística

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

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

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

c) Els projectes de reparcel·lació.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim dels propietaris afectats, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta dels interessats.

4. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

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

administratiu positiu.

Article 114

Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris i dret de reallotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

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

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

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

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

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

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

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

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor dels ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i no resultin adjudicataris d'aprofitament urbanístic d'ús residencial superior a les superfícies màximes establertes per la dita legislació.

3. Correspon a l'administració actuant l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament a què es refereix l'apartat 2, d'acord amb la normativa vigent, o bé, si s'escau, a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada. Les despeses del trasllat dels ocupants esmentats i dels elements accessoris que els afectin es computen com a despeses d'urbanització i són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

4. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre els adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què els propietaris tenen la consideració d'adjudicatari, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

Capítol II

Sistemes d'actuació urbanística

Article 115

Sistemes d'actuació urbanística

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

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

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

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

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

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

Article 116

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

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

2. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon

d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

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

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

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

Article 117

Entitats urbanístiques col·laboradores

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

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

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

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

Capítol III

Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció primera

Reparcel·lació

Article 118

Objecte de la reparcel·lació

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

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen als propietaris les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

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

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

Article 119

Inici de l'expedient de reparcel·lació

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

2. La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 70, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Article 120

Críteris dels projectes de reparcel·lació

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

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

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota críteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació urbanística de què es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als críteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.6. b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

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

Article 121

Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

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

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de

càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

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

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

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

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

Article 122

Certificació dels projectes de reparcel·lació

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

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

Article 123

Comunitat de reparcel·lació i interessats

1. Integren la comunitat de reparcel·lació tots els propietaris de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

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

Secció segona

Modalitat de compensació bàsica

Article 124

Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel pla d'ordenació urbanística o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

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

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

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

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

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

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

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

Article 125

Alliberament d'obligacions

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

conformitat amb els projectes aprovats.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 126

Potestats de les juntes de compensació sobre les finques

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

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

Article 127

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

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

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

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

Article 128

Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

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

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

4. Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 114.4. Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, un cop aprovades per l'ajuntament, a proposta de la junta de compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 116.2.

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

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

Secció tercera

Modalitat de compensació per concertació

Article 129

Iniciativa

La iniciativa del projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació per concertació, correspon als propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 25% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística de què es tracti, els quals poden promoure la constitució d'una junta de compensació, un cop concertada la modalitat amb l'ajuntament corresponent.

Article 130

Formalització i requisits de la concertació

1. La concertació d'un projecte de reparcel·lació entre l'ajuntament i els propietaris es configura com un conveni urbanístic i s'ha de formalitzar en document públic, un cop aprovat. El conveni ha de disposar la concessió per concurs, tramitat per l'ajuntament, de la gestió urbanística integrada del sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística, i ha d'incorporar el projecte de bases corresponent.

2. El projecte de bases del concurs a què es refereix l'apartat 1 ha d'especificar els documents que la persona concessionària ha de redactar, els criteris de reparcel·lació, les obres que s'han d'executar, el termini d'execució de les obres, les facultats de vigilància que corresponen a l'administració, els factors que han de determinar la fixació dels preus de venda dels solars resultants, els deures de conservació i manteniment, els altres compromisos de la persona concessionària, les penalitzacions per incompliment, els supòsits de resolució i de caducitat, les garanties, el cànon de la concessió, si s'escau, i les altres circumstàncies derivades de la legislació de contractes aplicable o exigides per reglament.

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

4. El projecte de bases del concurs a què es refereix l'apartat 1 ha d'exigir la presentació dels avanços que calguin dels documents especificats per l'apartat 5, i també la presentació d'un avanç del pressupost d'execució de les obres d'urbanització i de la repercussió del seu cost en el valor dels terrenys edificables.

5. Els documents que la persona concessionària ha de redactar, sens perjudici del que estableix l'article 116.2, són el projecte de taxació conjunta i el projecte de reparcel·lació. La concessió pot incloure també l'obligació de redactar la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització complementari.

6. La persona concessionària de la gestió urbanística integrada d'un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació per concertació té la condició de beneficiària de l'expropiació dels terrenys dels propietaris que no s'adhereixin a la junta de compensació i dels membres de la junta que compleixin llurs obligacions.

7. Correspon a la persona concessionària a què es refereix l'apartat 6 l'execució de les obres d'urbanització. La seva retribució pot consistir en terrenys edificables o en solars, d'acord amb el que estableix l'article 116.1 i 2.8. Les bases i els estatuts de la junta de compensació, en la modalitat de compensació per concertació, han de regular la participació de la persona concessionària en la comunitat de compensació, en la seva doble condició de propietària i urbanitzadora. En tot cas, si assoleix la propietat de més del 50% de la superfície total dels terrenys, li correspon la gerència de la junta de compensació.

Article 131

Publicitat del conveni

La proposta del conveni urbanístic a què es refereix l'article 130.1 ha d'ésser sotmesa a informació pública, juntament amb el projecte de bases, per un termini de vint dies, i simultàniament s'ha de concedir audiència als propietaris mitjançant notificació personal, amb l'advertiment de les especificitats de la modalitat de compensació per

concertació i dels efectes expropiatoris que pot comportar. Dins aquest termini, els propietaris es poden comprometre, amb les garanties que siguin exigides per reglament, a incorporar-se a la junta de compensació, i poden també, si s'escau, expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.

Article 132

Convocatòria del concurs

1. Un cop finit el termini d'informació pública regulat per l'article 131, l'ajuntament ha d'aprovar o denegar el conveni i, en cas d'aprovar-lo, ha de convocar el concurs corresponent, les bases del qual s'han d'ajustar al projecte contingut en el conveni.

2. És causa de denegació de la proposta de conveni a què es refereix l'article 131 el fet que, dins el termini d'audiència, els propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació promoguin la modalitat de compensació bàsica, amb les garanties que siguin exigides per reglament.

3. A sol·licitud dels propietaris atorgants del conveni a què es refereix l'apartat 1, es pot constituir una junta de compensació provisional, la qual, si escau, pot formular la corresponent figura de planejament derivat i el projecte d'urbanització complementari.

Secció quarta

Modalitat de cooperació

Article 133

Concepte

1. En la modalitat de cooperació, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec als dits propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 114. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 116.2, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constreyniment.

2. En la modalitat de cooperació, els propietaris poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

Article 134

Iniciativa del projecte de reparcel·lació

1. Pertoca de formular el projecte de reparcel·lació a:

a) Els propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística.

b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.

c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'algun dels propietaris afectats, si ni aquests ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

2. En el supòsit a què es refereix l'article 135, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada.

Article 135

Possibilitat de concessió de la gestió urbanística integrada

1. La modalitat de cooperació es pot desenvolupar mitjançant la concessió de l'execució urbanística integrada. A aquest efecte, l'administració actuant ha de sotmetre a informació pública els trets bàsics d'aquesta modalitat, per un termini d'un mes, amb notificació individual als propietaris afectats, i hi ha d'incorporar el projecte de les bases que han de regir la contractació, que s'han d'ajustar al que estableix l'article 130.2. Dins aquest termini, els propietaris poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.

2. Si no s'aplica el que estableix l'article 116.2, la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 té la condició de beneficiària de l'expropiació de les finques dels propietaris que dins el termini d'informació pública no expressin i garanteixin, d'acord amb el que sigui establert per reglament, llur compromís de participar en l'execució i les dels que compleixin ulteriorment llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.

3. La persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 ha de formular el projecte de taxació conjunta, si s'escau, i el projecte de reparcel·lació. La concessió pot incloure també l'obligació de formular la figura de planejament derivat que calgui i el projecte d'urbanització complementari.

4. Correspon a la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 l'execució de les obres d'urbanització.

Secció cinquena

Sectors d'urbanització prioritària

Article 136

Concepte i iniciativa

1. S'entén per sectors d'urbanització prioritària els àmbits de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat per a qualsevol ús que siguin objecte de la declaració corresponent per l'administració competent. L'actuació urbanitzadora immediata en aquests sectors es justifica per la concurrència de circumstàncies especials de caràcter urbanístic, demogràfic, de necessitat de desenvolupament dels sistemes urbans o, d'acord amb el planejament territorial, de necessitat d'obtenció immediata de sòl urbanitzat, si s'escau.

2. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha d'ésser acordada per les comissions territorials d'urbanisme, a proposta de les corporacions municipals interessades o, amb l'informe favorable de l'ajuntament corresponent, de la Direcció General d'Urbanisme. Els ajuntaments que comptin amb un programa d'actuació urbanística en vigor poden també acordar la declaració de sector d'urbanització prioritària, d'acord amb el que disposi el programa, amb l'informe previ de la Direcció General d'Urbanisme.

3. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha de determinar l'administració actuant que ha de formular els projectes pertinents, tramitar i aprovar els instruments de gestió, percebre les cessions de terrenys amb aprofitament, tramitar i aprovar els expedients d'expropiació i d'alienació forçosa, en cas d'incompliment d'obligacions, i aplicar, si escau, la via de constrenyiment.

4. Les propostes de declaració de sector d'urbanització prioritària han d'ésser posades a informació pública, per un termini d'un mes.

Article 137

Documentació i publicitat de la declaració de sector d'urbanització prioritària

1. La documentació de l'expedient de declaració de sector d'urbanització prioritària es compon d'una memòria justificativa, de les dades de l'estructura de la propietat del sòl i dels plànols pertinents.

2. L'acord de declaració de sector d'urbanització prioritària s'ha de notificar als propietaris de les finques que hi siguin incloses, amb l'advertiment dels efectes expropiatoris i d'alienació forçosa en cas d'incompliment d'obligacions, i també de l'aplicabilitat de la via de constrenyiment.

3. L'acord a què es refereix l'apartat 2 s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària, amb indicació de l'afectació de cadascuna de les finques incloses en el règim específic de sector d'urbanització prioritària.

Article 138

Efectes de la declaració de sector d'urbanització prioritària

1. La declaració de sector d'urbanització prioritària té per efecte específic l'aplicació del règim de gestió urbanística regulat per aquesta Llei, comporta l'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, a partir de l'aprovació definitiva del planejament, i també comporta l'obligació de l'edificació dels solars resultants, d'acord amb el que estableix l'article 143.

2. En cas de declaració d'un sector d'urbanització prioritària, la redacció del planejament derivat que calgui i del projecte d'urbanització complementari i l'aprovació inicial del planejament s'han de produir en el termini dels sis mesos següents a la data de publicació de l'acord de declaració del sector en el butlletí oficial corresponent. Les obres d'urbanització complementàries s'han d'executar en el termini que estableixi el planejament derivat o el mateix projecte d'urbanització complementari.

Article 139

Sistema d'actuació urbanística i àmbit de referència

1. En un sector d'urbanització prioritària, el sistema d'actuació urbanística ha d'ésser el de reparcel·lació per cooperació. L'administració actuant ha de formular d'ofici el projecte de reparcel·lació, que s'ha d'aprovar definitivament dins l'any següent a l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé, si el planejament havia estat aprovat abans, dins l'any següent a la publicació de l'acord de declaració del sector, i que pot contenir les determinacions que estableix l'article 116.2.

2. Cada sector d'urbanització prioritària constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.

Article 140

Mesures en cas d'incompliment

1. L'administració actuant pot redactar, en un termini de tres mesos des de la declaració d'un sector d'urbanització prioritària, un projecte de taxació conjunta referit als terrenys que hi siguin inclosos i als béns i els drets diferents del sòl que gravin o es refereixin a cada finca, amb indicació dels que siguin presumiblement incompatibles amb llur destinació urbanística. El projecte de taxació conjunta s'ha de tramitar d'acord amb el que estableix l'article 107.

2. Les valoracions contingudes en el projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1, amb les modificacions que hi siguin introduïdes, si s'escau, en virtut de resolució del Jurat d'Expropiació de Catalunya o de sentència ferma, constitueixen la definició dels béns i els drets, a

l'efecte de l'expropiació o l'alienació forçosa. El projecte de reparcel·lació s'ha de fonamentar en les esmentades valoracions.

3. La certificació de les dades del projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'administració actuant.

4. Els efectes expropiatoris del projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1 operen a partir de la declaració d'incompliment de les obligacions d'urbanització o d'edificació.

Article 141

Pagament del cost de les obres a la bestreta i mitjançant solars

1. Els propietaris, les empreses o els organismes obligats a costejar les obres d'urbanització d'un sector d'urbanització prioritària les han de pagar a la bestreta en el termini d'un mes des del requeriment pertinent.

2. En cas que el pagament a la bestreta a què es refereix l'apartat 1 sigui fet voluntàriament mitjançant solars, aquests han d'estar situats dins el mateix sector d'urbanització, i, si no hi ha acord, cal atènyer-se a les normes de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. El valor de la urbanització ha d'ésser el que sigui determinat en l'expedient, segons el cost de les obres d'urbanització bàsiques i de les restants, d'acord amb el planejament derivat i amb els projectes d'urbanització complementaris.

Article 142

Terminis d'execució de l'obra d'urbanització bàsica

La declaració de sector d'urbanització prioritària pot modificar, si cal, les etapes d'execució establertes pel planejament preexistent, i ha d'establir en tot cas el termini per a executar l'obra d'urbanització bàsica, d'acord amb l'article 58.3.b. L'administració competent per a aprovar la declaració pot acordar de prorrogar aquest termini.

Article 143

Terminis d'edificació

1. Les obres d'edificació d'un sector d'urbanització prioritària s'han d'iniciar en un termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsica, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

2. La llicència d'edificació d'un sector d'urbanització prioritària s'atorga, si cal, condicionada a la prestació de les garanties sobre les quotes d'urbanització que pertoquin i a les altres condicions que siguin establertes per reglament, i ha de fixar el termini d'acabament de les obres d'edificació.

Article 144

Declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o d'edificar

1. Escau de declarar l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar que corresponen als propietaris si aquests no dipositen les quantitats requerides per a costejar les obres o compleixen els terminis establerts per a l'edificació, respectivament. En el primer supòsit, correspon de fer la declaració a l'administració actuant, un cop certificat el descobert; en el segon supòsit, correspon de fer-la a l'ajuntament competent o bé, per subrogació, un cop requerit l'ajuntament, a la Direcció General d'Urbanisme.

2. També escau de declarar l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què es refereix l'apartat 1 si l'administració actuant no executa les obres d'urbanització bàsica en els terminis establerts. Si la dita administració és l'ajuntament, correspon d'acordar la declaració d'incompliment a la comissió territorial d'urbanisme competent, un cop fet el requeriment pertinent. En aquest cas, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques se subroga en l'execució de la urbanització i la duu a terme mitjançant l'Institut Català del Sòl.

Article 145

Efectes de la declaració d'incompliment

1. La declaració d'incompliment dels deures dels propietaris regulada per l'article 144 comporta l'aplicabilitat de la via de constrenyiment i legitima l'administració per a expropiar els terrenys segons el valor que sigui determinat en virtut de l'article 140.2.2. Si en el termini de dos mesos des de la declaració d'incompliment a què es refereix l'apartat 1 l'administració no ha optat per l'expropiació, ha d'iniciar els tràmits per a l'adjudicació dels terrenys mitjançant alienació forçosa, de conformitat amb la valoració esmentada en el dit apartat 1. L'alienació s'ha de fer per subhasta o concurs públic i es pot convocar amb caràcter restringit entre els propietaris afectats i les empreses urbanitzadores que operin en el mateix sector d'urbanització que estiguin al corrent de llurs obligacions urbanístiques.

3. La persona adjudicatària de la licitació pública a què es refereix l'apartat 2 ha d'abonar les despeses d'urbanització i ha d'iniciar les obres d'edificació dins els sis mesos següents a l'adjudicació definitiva dels terrenys. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, l'administració competent ha d'acordar l'expropiació de la finca de què es tracti.

4. L'administració actuant en un sector d'urbanització prioritària té la condició de beneficiària de les expropiacions acordades en virtut d'aquest article.

Capítol IV

Sistema d'actuació urbanística per expropiació

Article 146

Àmbit d'expropiació

1. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de propietaris i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.

2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació.

Article 147

Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic

1. Si un àmbit d'expropiació inclou béns de domini públic als quals correspongui, segons el planejament, una destinació diferent a la que va motivar-ne l'afectació o l'adscripció a l'ús general o als serveis públics, la tramitació de la mutació demanial o de la desafectació ha de seguir el procediment determinat per la legislació que regula el patrimoni de l'Estat, el de la Generalitat o el dels ens locals, segons a qui correspongui la titularitat del bé.

2. Els camins rurals que es trobin compresos en un àmbit d'expropiació, s'entén que són de propietat municipal, llevat de prova en contra.

3. Si un àmbit d'expropiació comporta la desaparició de vies urbanes, s'entén que aquestes són tramesses de ple dret a l'organisme expropiant i que queden subrogades per les noves vies que resultin del planejament.

Article 148

Prohibició de construir en àmbits d'expropiació

En un àmbit d'expropiació no es pot fer cap nova construcció ni es poden modificar les construccions existents, llevat de casos concrets i excepcionals, que requereixen, ultra la llicència municipal, l'autorització prèvia de l'ens expropiant.

Article 149

Formes de gestió per expropiació

En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, l'ajuntament competent pot acomplir l'activitat d'execució del planejament per mitjà de:

- La gestió indiferenciada.
- La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegra de l'ajuntament.
- L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegra d'una altra administració pública territorial.
- L'atribució a concessionaris, mitjançant un concurs les bases del qual en fixin els drets i les obligacions.

Capítol V

Ocupació directa

Article 150

Definició, tramitació i efectes

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret dels propietaris a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.

2. Per a tramitar l'ocupació directa cal:

- Justificar-ne la necessitat.
- Observar el principi de publicitat.
- Notificar-ho individualment als afectats.
- Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

3. Els propietaris dels terrenys ocupats tenen dret a ésser indemnitzats dels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·ladori corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per a determinar el preu just, d'acord amb l'article 108.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició dels titulars originaris en el procediment reparcel·ladori posterior.

4. L'ocupació directa es tramita a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual els propietaris han de fer efectius llurs drets i obligacions.

5. En el supòsit d'ocupació de terrenys regulat per aquest article, els titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·ladori, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.

Títol cinquè

Dels instruments de la política de sòl i d'habitatge

Capítol I

Programació

Article 151

Programes d'actuació urbanística municipal i comarcal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal i comarcal, a més de contenir el que estableix l'article 60, poden preveure reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per a constituir o ampliar el patrimoni municipal i comarcal de sòl i d'habitatge.

2. A les reserves de terrenys de possible adquisició, previstes pel programa d'actuació urbanística municipal i comarcal, és aplicable, si és procedent, el que estableix l'article 108.

Article 152

Definició de programes específics si manca el programa d'actuació urbanística municipal

1. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques pot definir operacions concretes, en matèria de sòl i d'habitatge, que afectin interessos supramunicipals, si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal. Aquestes operacions s'han de promoure en un temps determinat, mitjançant programes específics, que s'han de formalitzar en convenis amb els ajuntaments corresponents.

2. La inobservança dels programes específics a què es refereix l'apartat 1, amb el requeriment i la declaració d'incompliment previs, possibilita que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, mitjançant l'Institut Català del Sòl, s'hi pugui subrogar.

Capítol II

Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

Secció primera

Disposicions generals

Article 153

Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge respectius.

2. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per l'apartat 4, tant si n'és titular una administració territorial com si en són les entitats urbanístiques especials.

3. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge de la Generalitat es constitueix per mitjà de l'Institut Català del Sòl. Les administracions territorials que també tinguin competències urbanístiques poden constituir llur patrimoni mitjançant una entitat urbanística especial, si ho acorden així.

4. Sens perjudici del que estableix l'article 156.2, el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.

d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

5. L'administració i la disposició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats determinades per l'apartat 4.

Article 154

Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl a què es refereix l'article 151 s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic de sòl, ajustat al procediment establert per a aprovar els plans d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb el que estableix l'article 146.

2. El projecte de delimitació es pot tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, sens perjudici de les especificitats procedimentals de cadascun dels projectes, i es pot tramitar també simultàniament amb el programa d'actuació urbanística municipal.

3. Amb independència dels habitatges de protecció pública destinats a reposició, s'ha de fer la reserva d'un mínim del 25% del total d'habitatges previstos en les delimitacions per a noves ofertes d'habitatges de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 155.2.

Article 155

Finalitats específiques per als terrenys expropiats

1. Els terrenys efectivament expropiats en execució dels projectes de delimitació han d'ésser integrats pel planejament general en els sectors corresponents, en el moment oportú, d'acord amb l'article 3.

2. En el supòsit que es tracti de terrenys expropiats en sòl urbanitzable no delimitat i en sòl no urbanitzable no sotmès a protecció especial, cal que es constati el compromís de l'administració expropiant de posar a disposició del mercat immobiliari, en règim de protecció pública, tots els habitatges resultants, mitjançant lloguer, dret de superfície o altres

fórmules admeses en dret que comportin la titularitat pública del sòl com a mínim al llarg de trenta anys des de la primera utilització dels habitatges.

Secció segona

Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Article 156

Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

1. Els ajuntaments que comptin amb un programa d'actuació urbanística municipal han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, s'han de destinar a la finalitat especificada per l'article 153.4.b, mitjançant un règim de protecció pública.

3. En el cas que, per raons tipològiques, el producte immobiliari d'ús residencial resultant no s'adeqüi a les determinacions establertes per als habitatges de protecció pública, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 45.3. Si aquesta alternativa no és possible, l'administració actuant ha de destinar el producte que obtingui de l'alienació a la finalitat a què es refereix l'apartat 2, o bé pot permutar per sòl adequat el sòl rebut per cessió.

4. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal com als mitjans econòmics de cada ajuntament.

5. El sòl amb aprofitament urbanístic que, per cessió obligatòria i gratuïta, rebin els ajuntaments altres que els especificats per l'apartat 1 queda vinculat i subjecte a les mateixes finalitats i limitacions establertes per als béns integrants del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Article 157

Patrimoni separat

1. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

3. L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per aquesta Llei.

Secció tercera

Cessió i alienació de terrenys i constitució del dret de superfície

Article 158

Cessió i alienació de terrenys

1. Els plans d'ordenació i els programes d'actuació urbanística municipals poden donar prioritat a unes finalitats sobre les altres, entre les que especifica l'article 153.4, salvant el que disposa l'article 156.2. Dins el marc establert per aquests preceptes, les administracions poden cedir i alienar els terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

2. Les cessions i les alienacions de terrenys a què es refereix l'apartat 1 s'han d'ajustar als requisits establerts per la legislació aplicable en cada cas, amb observança de les peculiaritats derivades de llur finalitat urbanística.

Article 159

Cessió

1. Totes les cessions de terrenys a títol gratuït queden condicionades al fet que siguin efectivament destinats a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per l'article 153.4.d.

2. L'òrgan competent per a acordar la cessió a què es refereix l'apartat 1 n'ha de concretar i justificar la destinació. El compromís dels adquirents de respectar aquesta destinació s'ha de fer constar en el document públic de cessió.

Article 160

Alienació

1. L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge requereix un concurs públic, excepte en els casos d'alienació directa regulats per l'article 161.

2. L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge per preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys s'ha d'ajustar al que estableix l'article 159.1.

Article 161

Alienació directa

1. L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge es pot fer directament a favor de l'entitat urbanística especial de l'administració territorial titular, i també en els casos següents:

a) Si es destinen a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics per a construir habitatges protegits.

b) Si es destinen a persones amb nivells d'ingressos baixos, en operacions de conjunt aprovades per l'administració que hi sigui competent.

c) Si la licitació pública queda deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, en el termini d'un any, sempre que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

2. En tots els casos especificats per l'apartat 1, l'alienació s'ha de dur a terme pel preu resultant de la valoració corresponent.

3. El document públic en què consti l'alienació directa a què es refereix aquest article ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració consideri convenients.

Article 162

Dret de superfície

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també els particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans d'ordenació.

2. La titularitat dels terrenys a què es refereix l'apartat 1 correspon als superfiararis pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície. El termini no pot excedir en cap cas, pel que fa als particulars, el que estableix com a màxim la legislació civil de Catalunya.

3. En el cas que els terrenys a què es refereix l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 158, 159, 160 i 161. Si l'ús d'aquests terrenys és el residencial, les edificacions han d'ésser destinades necessàriament a habitatges de protecció pública; en els altres casos, s'han d'observar les finalitats especificades per les lletres a i c de l'article 153.4.4. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació que els sigui aplicable.

Capítol III

Alienació de béns immobles per les entitats urbanístiques especials

Article 163

Alienació de béns immobles per les entitats urbanístiques especials

1. Els terrenys alienats per les entitats urbanístiques especials han d'ésser edificats en els terminis fixats en l'acte d'alienació i no són susceptibles d'ésser alienats a tercers per actes inter vivos si no s'han complert les obligacions d'edificació fixades. L'entitat alienant ha de garantir el compliment d'aquestes obligacions, configurant-les com a condicions resolutòries expresses en l'escriptura d'alienació.

2. L'alienació de les parcel·les que siguin propietat de l'Institut Català del Sòl es pot fer directament, amb l'anunci previ de l'alienació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en el tauler d'anuncis de l'ajuntament en què s'ubiquin, per a promoure la concurrència d'ofertes.

Capítol IV

Drets de tanteig i retracte

Article 164

Delimitació d'àrees

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments que comptin amb un programa d'actuació urbanística municipal en vigor poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant.

2. En la delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat 1 s'han de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix l'article 153.4.d.

3. L'acord de delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat 1 pot declarar-ne la subjecció a l'exercici dels drets de les transmissions d'habitatges en construcció o construïts, sempre que els transmissors els hagin adquirit dels promotors. En el segon cas, cal també que la transmissió es projecti o es perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

4. Si l'àmbit delimitat d'una àrea ha estat prèviament integrat, en tot o en part, dins les previsions d'un programa de rehabilitació, el corresponent acord de delimitació pot establir que l'exercici dels drets de tanteig i retracte comprèn fins i tot les finques edificades d'acord amb l'ordenació aplicable, tant si la transmissió es projecta i es verifica en conjunt com si es fa de manera fraccionada, i tant si és en règim de propietat horitzontal com si no ho és.

5. El termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets de tanteig i retracte és de sis anys a comptar de la data d'aprovació del projecte de delimitació de l'àrea.

6. Els propietaris de béns afectats per les delimitacions d'àrees a què es refereix aquest article han de notificar la decisió d'alienar-los de conformitat amb el procediment que sigui establert per reglament.

7. La manca d'acreditació d'haver-se notificat segons el reglament l'alienació de béns afectats per delimitacions d'àrees impedeix la inscripció en el Registre de la Propietat de la transmissió efectuada.

Article 165

Garanties de compliment de les limitacions dels règims de protecció pública d'habitatges

Amb vista a garantir el compliment efectiu de les limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública, mentre sigui vigent la qualificació corresponent, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques i els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals tant les primeres com les ulteriors transmissions oneroses d'habitatges quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte, d'acord amb el que estableix l'article 164, a l'exercici del dret de venda a carta de gràcia o a qualsevol altra garantia regulada per la legislació aplicable.

Article 166

Procediment de delimitació d'àrees

1. La delimitació de les àrees a què fan referència els articles 164 i 165 es pot fer directament en el planejament urbanístic o en el programa d'actuació urbanística municipal, i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determinin el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística. Els propietaris afectats han d'ésser notificats individualment i s'han de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

2. L'acord de delimitació de l'àrea s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant la corresponent certificació emesa pel secretari o secretària de l'ajuntament o de la comissió territorial d'urbanisme competent. A aquests efectes, l'acord ha d'incloure una descripció de les finques afectades que sigui suficient per a fer-ne la identificació registral.

Capítol V

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

Article 167

Obligació d'edificar

1. El planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal poden fixar els terminis per a iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, els polígons i les àrees concretes que determinin.

2. Tenen la consideració de solars, a l'efecte del que estableix l'apartat 1, les finques susceptibles d'ésser edificades immediatament, d'acord amb el planejament urbanístic, en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, sempre que el planejament o el programa d'actuació urbanística municipal ho determini per als àmbits esmentats en l'apartat 1. 3. Els propietaris han d'iniciar l'edificació a què estiguin obligats en els terminis establerts i acabar-la en els terminis fixats per la llicència municipal.

Article 168

Modificació i pròrroga dels terminis per a edificar

Els terminis establerts per a edificar no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini i són prorrogables si l'ajuntament ho acorda motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

Article 169

Registre Municipal de Solars sense Edificar

1. Els ajuntaments que comptin amb programa d'actuació urbanística municipal vigent poden crear el Registre Municipal de Solars sense Edificar, de conformitat amb les disposicions d'aquesta Llei i del reglament que la desplegui.

2. El Registre Municipal de Solars sense Edificar té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets. El Registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

3. Els assentaments en el Registre de la Propietat dels acords relacionats amb el Registre Municipal de Solars sense Edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació hipotecària.

Article 170

Inscripció de l'incompliment de l'obligació d'edificar

1. La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar correspon als ajuntaments, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes.

Article 171

Conseqüències de la inscripció en el Registre Municipal de Solars

sense Edificar

1. La inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa o d'expropiació, en què s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.

2. La inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:

a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per a edificar-lo.

b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.

c) L'ajuntament pot sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta queda també deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.

3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca o si, després de quedar deserta, per segona vegada, la licitació pública, el solar no és adquirit per l'ajuntament en els sis mesos següents, queda en suspens el règim d'alienació forçosa durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació o no ha garantit el compliment de l'obligació d'edificar, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.

4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el Registre Municipal de Solars sense Edificar.

5. La inclusió en el Registre Municipal de Solars sense Edificar d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 167.2 no comporta la situació de venda forçosa fins que han transcorregut dos anys de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

Article 172

Efectes de l'alienació forçosa

1. L'alienació d'una finca inclosa en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, per expropiació o per subhasta, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, del preu a pagar per l'adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. L'adquirent ha d'assumir expressament, en l'escriptura d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.

2. Les càrregues posteriors a la data de la notificació a què fa referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud dels interessats, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca.

3. Si són els propietaris els que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans, i amb la tramitació prèvia que hi pertoqui, que s'ha d'establir per reglament.

4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació i a l'ulterior desallotjament del dret de què es tracti.

Article 173

Obligacions dels adquirents

Els adquirents de solars estan obligats a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

Article 174

Conseqüències de l'incompliment pels adquirents de l'obligació d'edificar

1. Si els adquirents incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les

indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.

2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació de venda forçosa.

Article 175

Requisits per a alienar immobles en situació de venda forçosa

Els propietaris d'immobles en situació de venda forçosa, mentre aquesta subsisteixi i no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública, poden alienar-los directament, si prèviament els compradors assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el pla d'ordenació urbanística municipal. En aquest supòsit, cal suspendre la situació de venda forçosa, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació que tenen els adquirents d'edificar.

Article 176

Obligació de garantir el compliment de les obligacions

Estan obligats a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant els adjudicataris de la subhasta i els beneficiaris de l'expropiació com els propietaris de la finca inclosa en el Registre Municipal de Solars sense Edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'un tercer adquirent.

Article 177

Destinació de l'escreix del preu dels solars

Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, el qual n'ha de destinar l'import a les necessitats del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Article 178

Incompliment de l'obligació d'urbanitzar

La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que els promotors o la junta de compensació han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

Títol sisè

De la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl

Capítol I

Llicències i parcel·lacions urbanístiques

Secció primera

Llicències urbanístiques

Article 179

Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

- Les parcel·lacions urbanístiques.
- Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
- La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
- Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
- L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.

r) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.

3. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

4. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer, poden substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

Article 180

Règim jurídic de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen aquesta Llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.

2. La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. El sentit positiu del silenci administratiu en aquesta matèria s'entén sens perjudici del que disposa l'article 5.2 i en el marc del que estableix la legislació aplicable sobre procediment administratiu comú.

3. L'expedient per a atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada. Totes les denegacions de llicències urbanístiques han d'estar motivades.

4. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alienacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citats tots els propietaris afectats.

5. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic o per la reparcel·lació. En aquests casos, cal la documentació específica que determini el reglament.

Article 181

Caducitat de les llicències urbanístiques

1. Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.

2. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

4. Els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats pels articles 70 i 71.5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de tercers i amb l'audiència prèvia del titular.

Article 182

Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats per l'article 179.1 i promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics han d'estar igualment subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. La mateixa subjecció comprèn els actes de les entitats locals que no tinguin la competència per a atorgar la llicència.

2. El conseller o consellera competent per raó de la matèria pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'ajuntament corresponent el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, notifiqui la conformitat o la disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el departament interessat ha de trametre l'expedient al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, que l'ha d'eleva al Govern, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de

Catalunya. El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta Llei.

3. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui portar-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

4. En els supòsits d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable. Amb caràcter previ a l'acord del Consell de Ministres, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques ha d'emetre l'informe corresponent.

Secció segona

Parcel·lacions urbanístiques

Article 183

Parcel·lació urbanística

1. S'entén per parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.

b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

2. Respecte a les parts concretes a què fa referència l'apartat 1.b i c, han de concórrer les condicions de mida i descripció que exigeixin racionalment la modificació de l'ús rústic de la matriu d'on procedeixin.

3. Es considera il·legal tota parcel·lació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

Article 184

Llicència de parcel·lació

1. Tota parcel·lació urbanística ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

2. Per a fer efectiu el que estableix l'apartat 1, s'han de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació successiva de terrenys. Si l'operació prevista és una parcel·lació urbanística, s'ha d'autoritzar o denegar en funció del compliment o no de la normativa urbanística. En cas contrari, l'ajuntament declara innecessària la llicència de parcel·lació, sens perjudici que la divisió o la segregació de terrenys s'hagi d'ajustar a les condicions específiques de la legislació sectorial.

Article 185

Requisit necessari per a atorgar escriptures i per a inscriure-les en el Registre de la Propietat

L'atorgament d'escriptures i d'altres documents públics amb relació a les operacions que són objecte dels articles 183 i 184 i la inscripció dels dits documents en el Registre de la Propietat s'han d'ajustar al que estableixen la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i la legislació hipotecària, i s'ha d'acreditar que es disposa de la llicència de parcel·lació o bé de la declaració que aquesta no és necessària.

Article 186

Presumpció de parcel·lació urbanística

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística en tota divisió o segregació successiva de terrenys, i també en les operacions per les quals s'adjudiquen en propietat o arrendament quotes indivises d'un terreny amb dret d'ús privatiu exclusiu, quan no s'acrediti l'obtenció de la llicència prèvia.

Article 187

Requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment

1. Només es poden fer parcel·lacions urbanístiques i, consegüentment, atorgar llicències de parcel·lació si prèviament s'ha aprovat un pla d'ordenació urbanística municipal o, si s'escau, un pla de millora urbana que el desplegui, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.

2. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de les disposicions d'aquest article o del règim d'indivisibilitat urbanística dels terrenys, que regula l'article 188, mai no es poden considerar solars, ni

és permès d'edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin.

Article 188

Indivisibilitat de parcel·les i finques

1. Són indivisibles:

a) Les parcel·les que el planejament urbanístic corresponent determini com a mínimes amb vista a la constitució de finques independents.

b) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui igual o menor a la determinada com a mínima en el planejament urbanístic, excepte si els lots resultants són adquirits pels propietaris de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca.

c) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui menor que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament urbanístic, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada per la lletra b.

d) Les parcel·les edificables en una proporció determinada de volum en relació amb la seva àrea quan es construeixi el volum corresponent a tota la superfície, o bé, en el supòsit que s'edifiqui en una proporció menor, la part restant, si fos inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades per la lletra c.

e) Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les mínimes de conreu o de producció forestal definides per a cada àmbit territorial, llevat de l'aplicabilitat de les excepcions indicades per les lletres b i c, si s'escau.

2. La indivisibilitat de les finques s'ha de fer constar en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable.

3. En els supòsits especificats per les lletres b, c i e de l'apartat 1, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiciona a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.

Capítol II

Ordres d'execució i supòsits de ruïna

Article 189

Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució

1. Els propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. Els propietaris o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escreix sobre el límit dels deures dels propietaris quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.

b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.

5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, als efectes del que estableixen l'article 171 i els articles concordants.

Article 190

Declaració d'estat ruïnós

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ho ha de declarar, amb l'audiència prèvia dels propietaris i dels residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedisca.

2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:

a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.

c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per als propietaris l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, en el termini fixat per l'ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris, si s'escau.

4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació dels propietaris d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-lo en condicions de seguretat.

5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament dels seus ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble.

Títol setè

De la protecció de la legalitat urbanística

Capítol I

Disposicions generals

Article 191

Procediments de protecció de la legalitat urbanística

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei o en el planejament urbanístic, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desplegui, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per a aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

2. La incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística pot comportar la instrucció i la resolució d'un procediment, o de més d'un procediment, que tinguin per objecte, conjuntament o separadament, la imposició de sancions, l'adopció de mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i els perjudicis causats. El procediment de reposició s'ha de tramitar separadament en els supòsits regulats pels articles 197 i 198.

Article 192

Òrgans competents i legislació aplicable als procediments de protecció de la legalitat urbanística

1. La tramitació dels expedients de protecció de la legalitat urbanística s'ha d'ajustar al que estableix la legislació reguladora de l'exercici de la potestat sancionadora, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

2. En el cas que les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis s'adoptin mitjançant procediments específics, aquests s'han d'ajustar al que estableix la legislació de procediment administratiu comú, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

3. El Departament de Política Territorial i Obres Públiques exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a presumptes infraccions greus i molt greus, en cas que l'òrgan municipal competent no incoï l'expedient corresponent dins els deu dies següents a la comunicació prèvia, o bé, en supòsits d'urgència constatada expressament en la notificació, dins els tres dies següents. En aquests supòsits, l'adopció de mesures provisionals correspon al director o directora general d'Urbanisme.

Article 193

Inspecció urbanística

1. La inspecció urbanística ha d'ésser exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques i pels òrgans de l'Administració local, en el marc de les competències respectives i d'acord amb la legislació vigent.

2. Els informes resultants de les inspeccions urbanístiques que facin els òrgans de la Generalitat o altres ens locals han d'ésser comunicats en tots els casos als ajuntaments dels municipis on s'hagin produït els fets.

3. Es reconeix la condició d'autoritat al personal al servei de les entitats públiques a què es refereix l'apartat 1 al qual s'encomani expressament l'exercici de la inspecció urbanística. En l'exercici d'aquesta activitat, el personal de les administracions competents pot inspeccionar tota mena d'obres i d'instal·lacions; els fets que constati aquest personal tenen valor probatori, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú.

Article 194

Caducitat dels procediments

1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per a dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per a fer

les notificacions mitjançant edictes, si escau.

2. Si la resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística no correspon a l'ens que l'ha incoat, el termini de caducitat és de vuit mesos i l'òrgan competent ha de rebre la documentació completa dos mesos abans, com a mínim, de l'exhauriment d'aquest termini.

Article 195

Mesures provisionals

Un cop incoat un expedient de protecció de la legalitat urbanística, l'òrgan competent pot adoptar les mesures provisionals que cregui necessàries per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció ha d'ésser motivat. Aquestes mesures inclouen, amb caràcter enunciatiu i no exhaustiu, tant la suspensió de les obres que regula el capítol II com la retirada dels materials i de la maquinària a càrrec del titular de les obres.

Article 196

Col·laboració del Registre de la Propietat en l'eficàcia dels actes administratius en matèria urbanística

1. Els acords administratius en matèria de protecció de la legalitat urbanística regulats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions es constaten en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

2. Els òrgans competents en matèria urbanística, segons el que disposa aquesta Llei, poden, a banda del que estableix l'apartat 1, instar el Registre de la Propietat a practicar l'assentament que correspongui respecte als actes administratius següents:

a) La suspensió d'actes d'edificació o d'ús del sòl o del subsòl efectuats sense llicència o sense ordre d'execució, o bé sense ajustar-se a les condicions que s'hi estableixin.

b) La suspensió dels efectes d'una llicència o d'una ordre d'execució i la paralització de les obres iniciades a l'empara d'aquesta.

c) La declaració de lesivitat d'una llicència o d'una ordre d'execució.

d) L'anul·lació administrativa d'una llicència o d'una ordre d'execució o la resolució administrativa dictada en execució d'una sentència que hagi declarat l'anul·lació.

e) L'acord d'enderrocament i de reposició del sòl a l'estat anterior a l'execució de les obres constitutives de la infracció.

f) La resolució que, per a finques hipotecàries determinades, constati que queden fora d'ordenació els edificis o les instal·lacions.

g) La resolució administrativa que acordi l'execució forçosa dels actes adoptats en virtut d'aquesta Llei.

h) Les resolucions que posin fi a un procediment de protecció de la legalitat urbanística.

Capítol II

Ordres de suspensió d'obres i de llicències. Restauració de la realitat física alterada

Article 197

Ordres de suspensió d'obres i requeriments de legalització

1. Si els actes d'edificació o d'ús del sòl i el subsòl que especifica l'article 179 s'efectuen sense llicència o sense ordre d'execució o no s'ajusten a les condicions que s'hi assenyalen, l'alcalde o alcaldessa, un cop incoat l'expedient de protecció de la legalitat urbanística, ha de dictar una primera resolució de suspensió provisional i immediata d'aquests actes, i ha de ratificar o modificar la resolució de suspensió provisional dins els cinc dies posteriors al venciment del termini d'audiència de deu dies que s'atorga als afectats en notificar-los la primera resolució.

2. En el cas de ratificació de la resolució de suspensió, es requereix la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos comptats d'ençà de la notificació corresponent, sol·liciti la llicència pertinent o, si escau, ajusti les obres a la llicència o a l'ordre d'execució, tret que aquestes siguin manifestament il·legalitzables. Aquest requeriment també escau quan les obres no autoritzades o no ajustades a les condicions assenyalades ja s'han executat.

3. Si, un cop requerida la suspensió provisional a l'ajuntament, l'alcalde o alcaldessa no la decideix dins els deu dies següents, o bé, en casos d'urgència constatada expressament en la notificació, dins els tres dies següents, la pot acordar el director o directora general d'Urbanisme, sempre que es tracti d'actuacions sense llicència o sense ordre d'execució, o bé quan es constati la concurrència d'indicis d'infracció urbanística molt greu en les actuacions que no s'ajustin a la llicència o a l'ordre d'execució atorgades. En aquests supòsits, correspon al director o directora general d'Urbanisme la ratificació o la modificació de la suspensió provisional que hagués acordat.

Article 198

Restauració de la realitat física alterada

1. Un cop transcorregut el termini de dos mesos establert per l'article 197 sense que s'hagi sol·licitat la llicència corresponent, o sense que s'hagin ajustat les obres o les actuacions a les condicions assenyalades, l'ajuntament, mitjançant la resolució del procediment de reposició, ha d'acordar l'enderrocament de les obres, a càrrec de la persona interessada, i ha d'impedir definitivament els usos a què podien

donar lloc. Ha de procedir de la mateixa manera si les obres són manifestament il·legals o si la llicència es denega perquè l'atorgament d'aquesta seria contrari a les prescripcions de l'ordenament urbanístic.

2. Si, en el supòsit a què es refereix l'apartat 1, l'ajuntament no acorda l'enderrocament de les obres en el termini d'un mes, o bé si, un cop acordat, la persona interessada no executa l'acord en el termini d'un mes des de la data d'adopció, l'alcalde o alcaldessa pot acordar o executar, respectivament, la mesura de reposició.

3. Si, en el supòsit regulat pels apartats 1 i 2, no es produeix l'actuació municipal corresponent, el director o directora general d'Urbanisme, en el cas de presumptes infraccions urbanístiques greus, o el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, en el cas de presumptes infraccions urbanístiques molt greus, un cop fet el requeriment pertinent, ha d'acordar o executar, segons escaigui, la mesura de reposició.

Article 199

Prescripció de l'acció de reposició

Els requeriments per a legalitzar les obres o les actuacions dutes a terme sense llicència o per a ajustar-les a la llicència atorgada, i també els acords d'enderrocament de les obres no legalitzables, es poden adoptar mentre no hagin transcorregut sis anys, a comptar d'acord amb el que disposa l'article 219.2, sens perjudici del que estableix l'article 202.

Article 200

Revisió de llicències i d'ordres d'execució

1. Les llicències i les ordres d'execució el contingut de les quals sigui contrari a les determinacions d'aquesta Llei i dels plans i les normes d'ordenació urbana han d'ésser revisades seguint el procediment pertinent entre els que estan establerts per a la revisió dels actes en via administrativa.

2. El director o directora general d'Urbanisme pot instar la incoació dels expedients de revisió, mitjançant petició raonada efectuada a l'ajuntament, si hi concorren els requisits establerts per la legislació de procediment administratiu comú.

3. Si les obres autoritzades es troben en curs d'execució, l'òrgan competent per a acordar la incoació de l'expedient de revisió ha de suspendre l'executivitat de l'acte administratiu i ordenar la paralització immediata de les obres iniciades a l'empara d'aquest acte, si hi concorren causes de nul·litat de ple dret. En el cas d'actes anul·lables, cal aplicar el procediment que estableix per als casos de suspensió administrativa prèvia d'acords la Llei de l'Estat reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

4. L'ajuntament ha d'acordar, si és procedent, mitjançant el pertinent procediment de reposició de la realitat física alterada, l'enderrocament de les obres dutes a terme, sempre sens perjudici de les responsabilitats que siguin exigibles conformement al que disposa aquesta Llei.

Article 201

Efectes de la incoació d'expedients de revisió de llicències en les cèdules d'habitabilitat i les llicències de primera ocupació

1. La suspensió d'efectes de llicències atorgades i la incoació d'expedients de revisió administrativa d'aquestes comporta la suspensió de la tramitació de les cèdules d'habitabilitat i de les llicències de primera ocupació.

2. L'atorgament de cèdules d'habitabilitat per raó de la primera ocupació dels habitatges i el subministrament de serveis per a l'equipament dels edificis s'han d'ajustar al que estableix la legislació en matèria d'habitatge.

Article 202

Actes nuls

1. Són nuls de ple dret:

a) Els actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl que es duguin a terme sense llicència o sense ordre d'execució en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, i també els que es duguin a terme en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.1.a, primer.

b) Les llicències o les ordres d'execució que s'atorguin amb infracció de les determinacions d'aquesta Llei o dels plans i les normes d'ordenació urbana, respecte als terrenys a què fa referència la lletra a.

2. Les mesures regulades pels articles 197 a 201 referents a l'adopció d'acords d'enderrocament i de revisió són aplicables en els supòsits especificats per l'apartat 1, sense limitació de termini.

Capítol III

Disciplina urbanística. Infraccions urbanístiques i sancions

Secció primera

Infraccions urbanístiques

Article 203

Classificació de les infraccions urbanístiques

1. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta Llei.

2. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus, d'acord amb aquesta Llei i amb les especificacions reglamentàries pertinents per a identificar-les correctament.

Article 204

Actuacions que vulneren l'ordenament jurídic

La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic es produeix tant mitjançant actuacions sense llicència o sense ordre d'execució com mitjançant actuacions que no s'ajusten a les condicions d'aquests actes administratius.

Article 205

Infraccions urbanístiques molt greus

Són infraccions urbanístiques molt greus:

a) Els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, d'ús del sòl i el subsòl i d'edificació contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, d'acord amb el que estableix l'article 32.2, i també en terrenys reservats, en qualsevol classe de sòl, a sistemes generals o bé a zones verdes, espais lliures i zones esportives públiques.

b) La tala o l'abatiment d'arbres que comporti la desaparició d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic.

c) La vulneració, en més d'un 30%, en qualsevol classe de sòl, dels paràmetres imperatius establerts pel planejament urbanístic relatiu a densitat d'habitatges, nombre d'establiments, sostre, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les finques o les parcel·les.

d) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, en contra de les determinacions d'aquesta Llei.

Article 206

Infraccions urbanístiques greus

Són infraccions urbanístiques greus:

a) Els actes tipificats per l'article 205.a que es duguin a terme en sòl no urbanitzable no sotmès a cap règim de protecció especial, en sòl urbanitzable no delimitat i en terrenys reservats pel planejament a sistemes locals de comunicació i d'equipaments comunitaris.

b) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre urbanització, usos del sòl i del subsòl i parcel·lació urbanística.

c) La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, en qualsevol classe de sòl, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 205.c.

d) L'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat.

e) La tala o l'abatiment d'arbres integrants d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic que no comporti la desaparició d'aquests espais o arbredes.

f) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en sòl urbanitzable no delimitat, en contra de les determinacions d'aquesta Llei.

g) Els supòsits tipificats per l'article 209.1.

Article 207

Infraccions urbanístiques lleus

Són infraccions urbanístiques lleus:

a) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre règim d'indivisió de finques i sobre edificació.

b) La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic en sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable sense planejament parcial definitivament aprovat, en els supòsits següents:

Primer. En matèria d'ús del sòl i del subsòl, si l'actuació no comporta fer edificacions ni instal·lacions fixes.

Segon. En matèria d'edificació, si l'actuació consisteix en la construcció d'elements auxiliars o complementaris d'un ús o una edificació preexistents legalment implantats.

c) La vulneració, fins a un 10%, en qualsevol classe de sòl, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 205.c.

d) L'incompliment del deure de conservació dels terrenys, les urbanitzacions, les edificacions, els rètols i les instal·lacions en general, en condicions de salubritat i decòrum públic.

e) Els actes a què fan referència els articles 205 i 206 que siguin legalitzables i s'ajustin al que estableix l'article 208.

f) Els actes de propaganda d'urbanitzacions, per mitjà d'anuncis, cartells, tanques publicitàries, fullets o cartes, per mitjans informàtics o per qualsevol altre sistema de divulgació o difusió que no expressin les dades referents a l'aprovació de l'instrument de planejament corresponent o que incloguin indicacions susceptibles d'induir a error els consumidors.

g) La tala o l'abatiment d'arbres sense la llicència urbanística corresponent, si l'exigeixen el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

Article 208

Infraccions urbanístiques lleus per legalització efectiva

1. Els actes tipificats com a infraccions greus o molt greus pels articles 205 i 206 que siguin legalitzables constitueixen infracció urbanística lleu si, abans que recaigui la resolució sancionadora en el procediment corresponent, els presumptes infractors n'han instat en la forma deguda, davant l'administració competent, la legalització, i aquesta s'ha aprovat o autoritzat.

2. Als efectes del que determina l'apartat 1, la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística se suspèn un cop s'acredita davant l'instructor o instructora que s'ha presentat la sol·licitud de legalització, fins que aquesta sol·licitud es resolgui, amb interrupció dels terminis de caducitat i de prescripció.

3. Les divisions o les segregacions de terrenys que, en qualsevol classe de sòl, estiguin mancades de la declaració prèvia que la llicència de parcel·lació és innecessària, s'entén que queden legalitzades si es demana i s'obté la dita declaració.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1, les sancions procedents per infracció lleu s'apliquen en la quantia màxima si es tracta de supòsits regulats per l'article 205 i en la quantia mitjana si es tracta de supòsits regulats per l'article 206.

5. En els supòsits regulats per l'article 207, si els actes són legalitzables i es compleixen les determinacions que estableix l'apartat 1, s'aplica la sanció en la quantia mínima.

Article 209

Restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada

1. Els actes tipificats com a infraccions molt greus per l'article 205 que no siguin legalitzables constitueixen infracció urbanística greu si els presumptes infractors procedeixen a la reposició de la realitat física o jurídica a l'estat anterior a l'alteració, mitjançant les operacions materials o jurídiques pertinents.

2. En el supòsit regulat per l'apartat 1, s'aplica la sanció de quantia mitjana entre el grau mínim i el mitjà.

3. Als efectes del que determina l'apartat 1, la decisió de procedir a la restauració de la realitat física o jurídica alterada s'ha d'acreditar abans de la resolució del procediment corresponent i s'ha de garantir, d'acord amb el que sigui determinat per reglament, en una quantia no inferior al 50% del pressupost de restauració.

4. Un cop acreditada la decisió de procedir a la restauració de la realitat física o jurídica alterada, se suspèn la tramitació de l'expedient, tal com estableix l'article 208.2.5. Les actuacions materials que calgui executar per a la restauració de la situació física o jurídica alterada han d'ésser autoritzades amb aquesta finalitat exclusiva.

6. El que estableix aquest article s'aplica també a les infraccions tipificades com a greus i lleus pels articles 206 i 207. En el supòsit d'infracció greu és aplicable la sanció en el grau mínim, i en el supòsit d'infracció lleu és aplicable la sanció en el grau mitjà.

Article 210

Divisió en propietat horitzontal constitutiva d'infracció

La divisió en propietat horitzontal que tingui per objecte l'increment d'habitacles o el nombre d'establiments en contra de les determinacions del planejament també constitueix infracció urbanística de parcel·lació i se sanciona segons la classificació que hi correspongui.

Secció segona

Sancions

Article 211

Quantia de les sancions

1. Les infraccions urbanístiques lleus se sancionen amb una multa de 300 a 3.000 euros.

2. Les infraccions urbanístiques greus se sancionen amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.

3. Les infraccions urbanístiques molt greus se sancionen amb una multa de 30.001 a 1.500.000 euros.

4. L'import de les sancions s'ha d'incrementar fins a la quantia del benefici obtingut pels infractors, si aquest és superior.

Article 212

Graduació de les sancions

Per tal de graduar les sancions que s'han d'aplicar, a més dels criteris inclosos en els principis reguladors de la potestat sancionadora, cal atendre la gravetat amb què la infracció afecta els béns i els interessos protegits per l'ordenament urbanístic, la gravetat del risc creat, el grau de culpabilitat de cadascun dels infractors, l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció i la viabilitat de la legalització de la infracció comesa.

Secció tercera

Persones responsables als efectes del règim sancionador

Article 213

Persones responsables als efectes del règim sancionador

1. Són responsables, als efectes del règim sancionador regulat per aquesta Llei, totes les persones físiques o jurídiques que incorrin en

infracció urbanística amb les conductes, les obres i les actuacions respectives o bé mitjançant l'incompliment de llurs obligacions o de les ordres de les quals siguin destinatàries.

2. A l'efecte de la responsabilitat per infracció urbanística, es consideren promotors els agents, els gestors o els impulsors de l'actuació, si no són els propietaris.

3. En les obres que s'executin sense llicència o amb inobservança de les clàusules d'aquesta, han d'ésser sancionats, amb les multes que determina aquesta Llei, els propietaris, els promotors, els constructors o els empresaris de les obres i els tècnics directores de l'execució d'aquestes.

4. Els agents responsables es determinen d'acord amb les definicions emprades per la legislació sobre ordenació de l'edificació.

5. Les multes que s'imposin a subjectes diferents com a conseqüència d'una mateixa infracció tenen entre elles caràcter independent, llevat del supòsit en què l'obligació prevista legalment correspongui a diverses persones conjuntament, les quals han de respondre solidàriament de les infraccions que cometin i de les sancions que se'ls imposin.

Secció quarta

Competències

Article 214

Òrgans competents

1. Els òrgans locals competents per a resoldre els procediments sancionadors, sens perjudici del que estableixen els apartats 2 i 3, són els següents:

a) L'alcalde o alcaldessa, en el cas d'infraccions lleus i greus.

b) El ple de l'ajuntament, en el cas d'infraccions molt greus.

2. Si l'import de la multa que conté la proposta de resolució d'un procediment sancionador és superior a 300.000 euros i inferior a 600.000 euros, l'autoritat competent per a resoldre el procediment és el director o directora general d'Urbanisme, amb l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme competent. En el cas que la multa sigui d'un import superior, l'autoritat competent és el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. En el supòsit que la potestat de protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 192.3, sigui exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, la competència per a la resolució del procediment sancionador s'atribueix segons el que disposa l'apartat 2.

Article 215

Percepció de les multes imposades

1. L'import de les multes imposades tant per les autoritats locals com pels òrgans de l'Administració de la Generalitat a proposta d'aquelles és percebut pels ens locals corresponents.

2. L'Administració de la Generalitat percep l'import de les multes quan exerceix la potestat sancionadora.

3. L'import dels ingressos de l'administració en virtut de les sancions establertes per aquesta Llei es destina al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Article 216

Infraccions connexes

En el cas que sobre un mateix subjecte s'instrueixi un expedient sancionador per més d'una infracció entre les quals hi hagi connexió de causa i efecte, se li ha d'imposar una única sanció, que ha de tenir en compte el resultat final perseguit i ha d'ésser fixada en la quantia màxima.

Article 217

Multes coercitives per incompliment de les resolucions de restauració i d'altres acords

1. Un cop finit el termini determinat perquè la persona interessada porti a terme les actuacions de reposició del subsòl, del sòl o del vol a l'estat anterior a la comissió de la infracció, si aquestes actuacions no s'han portat a terme, l'administració competent ha d'optar, en el termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària o l'atorgament d'un nou termini perquè la persona inculpada faci les actuacions que calguin, i així successivament, i pot imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis fixats per una quantia de 300 a 3.000 euros.

2. Es poden imposar multes coercitives, en els termes fixats per l'apartat 1, en els supòsits següents:

a) Incompliment d'ordres d'execució urbanística.

b) Incompliment d'ordres de suspensió d'actes de parcel·lació, d'urbanització, d'ús del sòl i d'edificació.

c) Incompliment de qualsevol mesura cautelar acordada en matèria de protecció de la legalitat urbanística.

Article 218

Actuacions constitutives d'infracció a l'empara de llicència o d'ordre d'execució

1. Si les activitats constitutives d'infracció urbanística es fan a l'empara d'una llicència o d'una ordre d'execució i d'acord amb les seves determinacions, no es pot imposar cap sanció mentre no s'anul·li l'acte

administratiu que les autoritza. El procediment d'anul·lació interromp el termini de prescripció de la infracció comesa.

2. Si l'anul·lació d'una llicència és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament corresponent, no s'ha d'imposar cap sanció a les persones que actuïn a l'empara de la dita llicència.

Article 219

Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.

2. El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir de l'acabament o el cessament de l'activitat il·lícita.

3. Les sancions imposades per les infraccions urbanístiques prescriuen al cap de tres anys si són molt greus, al cap de dos anys si són greus i al cap d'un any si són lleus.

4. Les ordres de restauració de la realitat física alterada i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.

5. Els terminis de prescripció fixats pels apartats 3 i 4 comencen a comptar l'endemà del dia en què assoleix fermesa en via administrativa la resolució per la qual s'imposa la sanció o l'obligació.

6. Els terminis de prescripció establerts pels apartats 1 i 4 no són aplicables en els supòsits regulats per l'article 202.1, que en tots els casos són susceptibles de sanció i de l'acció de reposició sense limitació de termini.

7. En els supòsits regulats pels articles 208.1 i 209.1, els terminis de prescripció de la infracció i les regles de competència aplicables són els corresponents a la gravetat de la infracció originària.

Disposicions addicionals

Primera

1. Les comissions d'urbanisme de Barcelona, Girona, Lleida i Tarragona s'anomenen, des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, comissions territorials d'urbanisme.

2. El Govern pot modificar, per decret, el nombre i l'abast territorial de les comissions territorials d'urbanisme, i també la composició d'aquestes i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Segona

L'Ajuntament de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona tenen les competències urbanístiques que els atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, les quals prevalen sobre les que determina aquesta Llei.

Tercera

Els municipis que no compten amb cap figura de planejament general en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i els que compten amb delimitacions de sòl urbà sense normes urbanístiques han de formular un pla d'ordenació urbanística municipal i tramitar-lo en el termini d'un any. Si no ho fan, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb el requeriment previ corresponent, pot ordenar que la Direcció General d'Urbanisme se subrogui en la formulació del pla d'ordenació urbanística municipal. En aquest cas, la tramitació correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Quarta

1. El planejament urbanístic ha de tenir en compte les determinacions que conté la legislació sectorial en relació amb el territori i que, en conseqüència, limiten, condicionen o impedeixen la urbanització, l'edificació, la utilització i la divisió o la segregació de finques.

2. Correspon als òrgans o als departaments que tenen la respectiva competència sectorial de vetllar per l'adequació del planejament urbanístic a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió dels informes preceptius, llur representació en els òrgans col·legiats amb competència urbanística i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

Cinquena

1. Els professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris, de personal laboral o de professionals liberals contractats a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per a acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.

2. Tots els professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui llur vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.

3. La contractació de professionals liberals per a acomplir les tasques

a què es refereix l'apartat 1, si correspon a l'administració o a una entitat pública, o si més del 50% de l'actuació és finançat amb fons públics, se sotmet a la legislació sobre contractes de les administracions públiques.

Sisena

1. Les administracions públiques han d'adoptar, en el termini màxim de dos anys, els acords necessaris per a incorporar a llur patrimoni públic de sòl i d'habitatge el sòl i els edificis susceptibles d'ésser destinats a les finalitats especificades per aquesta Llei.

2. Les administracions competents en matèria d'urbanisme tenen la capacitat d'instar la incorporació a llur patrimoni del sòl o els edificis situats dins llur àmbit competencial urbanístic dels quals sigui titular una altra administració que no hi hagin estat incorporats.

Setena

Els terminis que l'article 15 de la Llei 14/1984, del 20 de març, del Síndic de Greuges, estableix per a la intervenció del Síndic de Greuges en qüestions urbanístiques s'han d'entendre adaptats als terminis que estableix la Llei present per a la prescripció de les infraccions i de l'acció de reposició.

Disposicions transitòries

Primera

El règim urbanístic del sòl establert per aquesta Llei és aplicable des del moment de l'entrada en vigor, tenint en compte les regles següents:

a) Mentre no es produeixi l'adaptació a aquesta Llei del planejament general vigent, el sòl urbà inclòs en virtut d'aquest planejament en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat passa a tenir la condició de sòl urbà no consolidat, i també passa a tenir-la el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.

b) S'entén per planejament urbanístic immediatament anterior, als efectes del que estableix l'article 43.2, relatiu a les cessions de sòl d'aprofitament en sòl urbà no consolidat, el planejament general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, una vegada s'aprovi i sigui executiva la modificació o la revisió que possibiliti nous usos del sòl o bé que atorgui al sòl un aprofitament addicional. Les determinacions sobre cessions de sòl urbà no consolidat amb aprofitament establertes per modificacions del planejament general aprovades definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei continuen subjectes a la regulació que disposi el dit planejament.

c) El sòl urbanitzable programat i el sòl apte per a ésser urbanitzat passen a ésser sòl urbanitzable delimitat des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

d) El sòl urbanitzable no programat passa a tenir la condició de sòl urbanitzable no delimitat des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. A aquest efecte, fins que el planejament general no s'hagi adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és obligatòria la consulta regulada per l'article 73 abans de la tramitació del pla parcial de delimitació, amb vista a constatar l'adequació de la proposta a les determinacions del planejament de rang superior i a les determinacions que estableix l'article 3.

Segona

1. El planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan, en virtut de les previsions pròpies, o bé anticipadament, en els supòsits regulats per l'article 93, es faci la revisió del dit planejament o del programa d'actuació urbanística corresponent.

2. Des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no obstant el que disposa l'apartat 1, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir la reserva a què es refereix l'apartat 10 de l'article 60.

Tercera

1. Els projectes de planejament general i de delimitació de sòl urbà o de llurs revisions que estiguin en tramitació en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present s'han d'adaptar a les determinacions d'aquesta, si encara no n'ha estat lliurat l'expedient complet a l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva.

2. El planejament general i les delimitacions de sòl urbà en curs de modificació en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present es tramiten i s'aproven d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei, si l'aprovació inicial s'ha produït abans de la dita entrada en vigor; altrament, es tramiten i s'aproven com el pla d'ordenació urbanística municipal.

3. Les modificacions del planejament general plurimunicipal que no s'hagin aprovat inicialment en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sempre que afectin més d'un terme municipal, es tramiten segons el que acordin els ajuntaments afectats; si no hi ha acord, es tramiten segons el que estableix l'article 83.2.

Quarta

1. Els projectes d'urbanització, fins que el planejament urbanístic no

incorpori les noves determinacions sobre les obres d'urbanització bàsiques, s'han d'ajustar a la tramitació regulada per la normativa anterior a aquesta Llei, prescindint, però, de l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme.

2. Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Cinquena

1. Les determinacions de la Llei present sobre sistemes d'actuació urbanística són aplicables des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta als àmbits d'actuació i als sectors de desenvolupament que no tinguin encara concretat el sistema d'actuació corresponent.

2. Si, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, un àmbit d'actuació o un sector de desenvolupament té concretat un sistema d'actuació, aquest pot ésser substituït per una de les modalitats regulades per aquesta Llei, pel procediment establert per l'article 113, i d'acord amb el que estableix l'article 115.3, amb notificació individual, en tot cas, a tots els propietaris afectats, sempre que els projectes de compensació o de reparcel·lació no s'hagin presentat encara a tràmit davant l'ajuntament competent.

3. Els sectors d'urbanització prioritària que es delimitin a partir del moment de l'entrada en vigor de la Llei present queden subjectes a la regulació d'aquesta.

4. En els àmbits d'actuació urbanística en què, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, concorrin les circumstàncies d'haver d'executar obres d'urbanització o bé d'haver-les d'adequar a la normativa sectorial vigent i de comptar amb la junta de conservació inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme, la dita junta, en el termini màxim de divuit mesos, pot formular un projecte de reparcel·lació econòmica simultàniament amb la modificació dels estatuts, de tal manera que la junta passi a ésser de compensació i de conservació i el seu objecte i les seves facultats compreguin també l'execució o l'adequació de les obres d'urbanització, fins al lliurament reglamentari d'aquestes obres.

Sisena

Els expedients de sol·licitud d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals que hagin tingut entrada en els ajuntaments abans de l'entrada en vigor de la Llei present es continuen tramitant d'acord amb la normativa anterior a aquesta. Les noves sol·licituds, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'han d'ajustar als aspectes substantius i formals regulats pels articles 47 al 54. Nogensmenys, es continuen tramitant d'acord amb la normativa anterior a la Llei present, al llarg d'un termini de tres anys des de l'entrada en vigor d'aquesta, les sol·licituds de llicència en àmbits provinents de processos de parcel·lació rústica que hagin estat específicament reconeguts pel planejament general en vigor, en el règim de sòl no urbanitzable.

Setena

1. Els expedients de suspensió d'obres, els sancionadors i els de mesures de reposició ja incoats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de continuar tramitant d'acord amb la normativa anterior.

2. El règim sancionador regulat per la Llei present s'aplica a les infraccions comeses a partir de l'entrada en vigor d'aquesta.

Vuitena

1. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió que ja s'hagin aprovat inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present es regeixen, tant pel que fa als aspectes formals com als substantius, per la normativa anterior a aquesta Llei, i les figures de planejament derivat i els instruments de gestió que s'aprovin inicialment després de la dita entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per les noves determinacions formals i substantives.

2. Amb caràcter general, els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei no es regeixen per les disposicions que aquesta estableix, sinó per la normativa anterior.

Novena

Mentre no s'aprovi el desplegament reglamentari d'aquesta Llei, continuen en vigor les disposicions reglamentàries aprovades en tot allò que no s'hi oposin, no la contradiguin ni hi resultin incompatibles.

Disposicions finals

Primera

El Govern, si les circumstàncies ho aconsellen, pot modificar per decret, amb el dictamen previ de la Comissió Jurídica Assessora, les quanties de les reserves i les previsions a què fan referència els articles 43, 58.1.f i 65.3 i 4. Aquestes quanties solament es poden disminuir, amb el dictamen favorable previ de la Comissió Jurídica Assessora, si ho exigeixen circumstàncies excepcionals. Igualment, el Govern pot establir altres reserves i previsions de naturalesa anàloga a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques o, si

escau, del conseller o consellera d'aquest Departament i del conseller o consellera competent per raó de la matèria.

Segona

S'autoritza el Govern per a establir per decret els criteris d'acord amb els quals els plans generals han de fixar la quantia mínima de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà, o bé per a determinar la dita quantia directament, segons les circumstàncies urbanístiques de les poblacions afectades. Mentre no s'aprovi aquest decret, les quanties mínimes de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà es fixen directament en el planejament d'ordenació urbanística municipal i en els programes d'actuació urbanística municipal.

Tercera

S'autoritza el Govern per a modificar el percentatge de la reserva fixada per l'article 57.3 amb caràcter diferencial per a diferents àmbits homogenis, i també per a modificar la densitat determinada pel mateix precepte.

Quarta

1. S'autoritza el Govern per a regular per decret les condicions, els requisits i els terminis sota el compliment dels quals el planejament urbanístic pot imposar als propietaris l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, més enllà de la recepció definitiva d'aquestes per l'administració o, si s'escau, per a determinar-la directament, per a tot el territori de Catalunya o per a una part d'aquest. Mentre no s'aprovi la dita regulació, el planejament pot establir aquesta obligació, per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.

2. S'autoritza el Govern per a regular per decret, en el termini de divuit mesos, el règim organitzatiu específic de les entitats urbanístiques col·laboradores, llurs funcions i atribucions i els drets i deures de llurs membres, i també l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats.

Cinquena

S'autoritza el Govern per a regular per decret les matèries següents:

a) L'homologació de la documentació integrant de les figures de planejament urbanístic, dels projectes d'urbanització complementaris, dels instruments de gestió i de les llicències de parcel·lació i d'edificació, i també de les documents complementaris d'aquestes.

b) La incorporació de les noves tecnologies electròniques, telemàtiques, informàtiques i altres en la tramitació i la publicitat del planejament i de la gestió urbanístics.

c) La incorporació obligatòria de les noves tecnologies de la comunicació i del transport, i de totes les altres tecnologies vinculades a la qualitat de vida i a la sostenibilitat ambiental urbanes, al conjunt de les obres d'urbanització que s'estableixin i s'executin al servei dels assentaments humans.

Sisena

S'autoritza el Govern per a adaptar per decret, a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, la quantia de les multes establertes pels articles 211 i 217 a l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques, en funció de l'índex general de preus de consum publicat per l'Institut Català d'Estadística.

Setena

S'autoritza el Govern, d'acord amb el que estableix la disposició final segona de la Llei 8/1987, del 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya, per a regular, amb caràcter supletori, si manquen les disposicions reglamentàries de les corporacions locals, el desplegament dels aspectes relatius a la participació ciutadana en l'elaboració dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels programes d'actuació urbanística municipal.

Vuitena

1. El Govern ha de presentar al Parlament, dins l'any 2002, un projecte de llei de modificació de la Llei 24/1991, del 24 de desembre, de l'habitatge, que inclogui: la regulació de l'habitatge de protecció pública, amb una atenció especial als règims de lloguer o de cessió d'ús; la conservació i la rehabilitació del parc d'habitatges; els principis sobre habitabilitat, seguretat i funcionalitat dels habitatges; el règim d'infraccions i sancions, i la resta de matèries necessàries per a actualitzar la dita Llei i per a harmonitzar-la amb les disposicions de la Llei present i de les altres lleis que hi siguin connexes.

2. El Govern ha d'impulsar, dins l'any 2002, els estudis pertinents per a la identificació de les característiques dels barris i les àrees urbanes necessitats d'una atenció especial, en relació amb la degradació de les edificacions i llur rehabilitació, les problemàtiques de marginalitat, l'obsolescència generalitzada d'infraestructures i de serveis i altres condicions similars, i ha de definir, dins la programació corresponent, les mesures que calgui aplicar o desenvolupar, en col·laboració amb totes les administracions implicades.

Novena

S'autoritza el Govern per a dictar les disposicions necessàries per al desplegament i l'aplicació d'aquesta Llei, tant si fan referència als aspectes de procediment i de tramitació com als aspectes substantius del contingut de la Llei, amb la finalitat de facilitar-ne el compliment i de garantir:

- a) L'operativitat dels principis generals de l'actuació urbanística.
- b) El funcionament coordinat, àgil i eficaç de les administracions amb competències urbanístiques.
- c) 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.

Desena

S'autoritza el Govern per a aprovar per decret la taula de vigències de la legislació urbanística aplicable a Catalunya.

Onzena

1. Queda derogat el Decret legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. Queden derogades totes les lleis i les disposicions de rang inferior en allò que siguin incompatibles amb aquesta Llei, s'hi oposin o la contradiguin.

Dotzena

Aquesta Llei entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 14 de març de 2002

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Felip Puig i Godes

Conseller de Política Territorial

i Obres Públiques

(02.072.116)