

Soc regidor/a d'urbanisme, i ara què?

Les principals
150 preguntes

Col·lecció Soc regidor/a, i ara què? núm. 4

Mandat 2023-2027



Fundació
Aula d'Alts
Estudis Electes



Càtedra
Enric Prat de la Riba
d'Estudis Jurídics Locals

UAB
Universitat Autònoma
de Barcelona

Soc regidor/a d'urbanisme, i ara què?

Les principals 150 preguntes

Soc regidor/a d'urbanisme, i ara què?

Les principals 150 preguntes

Judith Gifreu Font

Professora titular de dret administratiu,
Universitat Autònoma de Barcelona



Associació
Catalana
de Municipis

Col·lecció

Soc regidor/a, i ara què?

Directora de la col·lecció

Judith Gifreu i Font

Coordinadora editorial

Joana Ortega i Alemany

Primera edició: setembre del 2011

Segona edició: maig del 2015

Tercera edició: desembre del 2015

Quarta edició: juny del 2019

Cinquena edició: juny del 2023

© Associació Catalana de Municipis

València 231, 6a

08007 Barcelona

www.acm.cat

acm@acm.cat

Disseny gràfic:

Eumogràfic

Maquetació i impressió:

Cèltica Impressió, S.L.

Dipòsit Legal: B7565-2023

ISBN: 978-84-125428-5-1

Índex

Presentació 15

Abreviatures 19

**Primera part. L'urbanisme:
concepte i contingut** 29

1. Què entenem per urbanisme i quines activitats aglutina?
2. La promoció de l'habitatge i la protecció del medi ambient formen part de la política urbanística?
3. El desenvolupament del sòl segueix uns estadis predeterminats legalment?

**Segona part. L'administració pública
competent en matèria urbanística i
el marc legal aplicable** 41

4. A qui correspon la competència per elaborar lleis urbanístiques?
5. Quines administracions exerceixen competències urbanístiques a Catalunya?
6. Quins són els òrgans administratius que gaudeixen de competència urbanística a l'àmbit autonòmic?
7. Què són les comissions territorials d'urbanisme i quina composició tenen?
8. Quins són els òrgans administratius que gaudeixen de competència urbanística a l'àmbit local?
9. L'alcalde pot delegar la competència urbanística en altres òrgans?
10. L'exercici de competències urbanístiques municipals es concentra exclusivament en el ple, l'alcalde i en els òrgans delegats?
11. Què són les entitats urbanístiques especials?
12. Què s'entén per administració actuant?

13. Quines lleis són d'aplicació a Catalunya en matèria urbanística?
14. Tots els municipis catalans es regeixen per les mateixes normes urbanístiques quan exerciten les seves competències?
15. Les decisions que pren l'ajuntament en matèria urbanística s'han de fer públiques?

Tercera part. El règim urbanístic del sòl 61

3.1. El dret de propietat en la legislació urbanística i les tècniques per a la determinació dels drets i deures dels propietaris 63

16. Quin és el contingut del dret de propietat del sòl?
17. Què és la classificació urbanística del sòl?
18. La classificació genera desigualtats entre els propietaris de distintes classes de sòl? I, si és així, aquestes desigualtats es compensen econòmicament?
19. L'ajuntament gaudeix d'una llibertat àmplia per classificar el sòl en les tres categories taxades legalment?
20. Quins són els criteris que determinen la classificació del sòl urbà?
21. Un sòl classificat com a urbà, pot obtenir immediatament una llicència urbanística d'edificació?
22. Quines condicions s'han de donar per poder autoritzar l'edificació en terrenys que no han adquirit encara la categoria de solar?
23. Quina diferència hi ha entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat?
24. Un sòl urbà consolidat es manté sempre en aquesta situació?
25. Com es determina la classificació del sòl no urbanitzable?
26. Com es determina la classificació del sòl urbanitzable?
27. Quina diferència hi ha entre el sòl urbanitzable delimitat i el no delimitat?

28. El desenvolupament urbanístic del sòl urbanitzable requereix l'aprovació d'algun pla urbanístic?
29. Què s'entén per qualificació urbanística del sòl?
30. Quants usos es poden preveure en un instrument de planejament urbanístic?
31. Cada ús dóna lloc a una zona o sistema?
32. Quins sistemes urbanístics regula la normativa urbanística?
33. És necessari que el planejament prevegi un percentatge determinat de sòl per destinar-lo als sistemes urbanístics?
34. Quins factors es tenen en compte per calcular l'aprofitament urbanístic?
35. El subsòl pot tenir aprofitament urbanístic?
36. El subsòl d'un sistema urbanístic de titularitat pública pot tenir una qualificació urbanística diferent?
37. Queda el propietari d'un terreny en una situació patrimonial diferent pel fet que aquest es qualifiqui com a zona o com a sistema?
38. És possible modificar la classificació o la qualificació d'un terreny?

3.2. Les facultats i els deures dels propietaris del sòl i d'altres subjectes privats urbanístics 76

39. Per què es diu que el règim de la propietat del sòl és estatutari?
40. Només es reconeixen drets i deures urbanístics als propietaris de sòl?
41. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUC?
42. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUNC?
43. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUD?
44. Quan s'entén que els propietaris de SUNC i de SUD han complert els deures urbanístics que la normativa els imposa?

45. Quin és el percentatge d'aprofitament urbanístic que els propietaris de SUNC i de SUD han de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració?
46. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUND?
47. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SNU?
48. És possible autoritzar usos i obres de caràcter provisional?

Quarta part. El planejament urbanístic 89

4.1. El planejament urbanístic i la seva tipologia 91

49. Què és un pla urbanístic i quina naturalesa jurídica té?
50. Quina relació s'estableix entre els diferents plans urbanístics previstos a la normativa?
51. Quantes figures de planejament urbanístic es comptabilitzen a la normativa?
52. Els plans territorials i els plans urbanístics són conceptes sinònims?
53. Quina és la funció del planejament territorial?
54. Com opera la discrecionalitat administrativa en la formulació del planejament?
55. Què són els estàndards urbanístics, les directrius pel planejament i les normes d'aplicació directa?
56. Hi ha algun condicionant econòmic en la determinació del model urbanístic municipal?
57. Què és un pla director urbanístic (PDU)?
58. Què és un pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)?
59. La reserva de sòl per a construir habitatge protegit l'ha de fixar el POUM?
60. Què és un programa d'actuació urbanística municipal (PAUM)?
61. Què són les normes de planejament urbanístic?
62. Quina és la situació dels municipis que no disposen de POUM?

- 63. Quin paper desenvolupa el planejament derivat en l'ordenació urbanística?
- 64. Què és un pla parcial urbanístic (PPU)?
- 65. Què és un pla parcial urbanístic de delimitació (PPUD)?
- 66. Què és un pla de millora urbana (PMU)?
- 67. Què és un pla especial urbanístic (PEU)?
- 68. Què és un catàleg?
- 69. Hi ha algun altre instrument auxiliar del planejament?
- 70. Què és un estudi de detall?

4.2. La formulació i l'aprovació del planejament urbanístic 106

- 71. Què s'entén per formulació i aprovació del planejament?
- 72. Quins plans poden ser formulats per la iniciativa privada?
- 73. Què succeeix si l'òrgan competent no formula o no tramita el planejament en el termini establert?
- 74. És possible tramitar i aprovar simultàniament una figura de planejament urbanístic general i una altra de derivat?
- 75. Qui aprova definitivament el planejament urbanístic?
- 76. Què són els actes preparatoris de la formulació i la tramitació dels plans?
- 77. Quin és el procediment d'aprovació del PDU?
- 78. Quin és el procediment d'aprovació de les normes de planejament urbanístic?
- 79. Quin és el procediment d'aprovació del POUM, el PAUM i el PPUD?
- 80. Quin és el procediment d'aprovació del planejament derivat?
- 81. Quins plans se sotmeten a avaluació ambiental estratègica?
- 82. Cal publicar el planejament, un cop aprovat definitivament?
- 83. Quin abast té el dret d'informació urbanística que es reconeix als ciutadans?

84. Es pot alterar el contingut d'un pla urbanístic en vigor?
85. Són indemnitzables les alteracions del planejament que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació?
86. Què significa que una edificació està fora d'ordenació?

Cinquena part. La gestió i l'execució

urbanístiques 117

5.1. Els requisits per a l'execució del planejament 119

87. Què s'entén per gestió i execució urbanístiques?
88. Quina és la tipologia de les actuacions que poden ser objecte d'execució urbanística?
89. A qui correspon executar el planejament?
90. Quins són els principis bàsics de la gestió urbanística?
91. Què s'entén per despeses d'urbanització?
92. Què és un conveni urbanístic?
93. Com es poden gestionar les actuacions urbanístiques en execució del pla?
94. Quines són les condicions necessàries per procedir materialment a l'execució del pla urbanístic?
95. Què és i com es delimita un polígon d'actuació urbanística?
96. Què és un projecte d'urbanització?
97. Què és l'ocupació directa?
98. Què són els drets de reallotjament i de retorn?

5.2. Els sistemes d'actuació urbanística 127

99. Què són els sistemes d'actuació urbanística?
100. Quins tipus de sistemes d'actuació urbanística preveu la normativa?
101. Què és una reparcel·lació?
102. Què és un projecte de reparcel·lació?
103. Quines són les característiques principals de les modalitats del sistema de reparcel·lació?

- 104. La junta de compensació s'ha de constituir sempre que el pla s'executi en la modalitat de compensació bàsica?
- 105. Com s'actua en el sistema d'expropiació?
- 106. Com es valoren el sòl i les construccions?

Sisena part. Els instruments de la política

de sòl i d'habitatge 135

- 107. Què són les àrees residencials estratègiques?
- 108. Què són els sectors d'interès supramunicipal?
- 109. Què són els patrimonis públics de sòl i d'habitatge i quan s'han de constituir?
- 110. Quin és el destí dels béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge?
- 111. La transmissió dels béns que formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge ha de tenir sempre un caràcter oneros?
- 112. La transmissió dels béns que formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha de fer sempre mitjançant concurs públic?
- 113. Què és el dret de superfície?
- 114. Què són els drets de tanteig i retracte?
- 115. Quines conseqüències es deriven de l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar en els terminis fixats pel planejament urbanístic?

Setena part. La intervenció administrativa

en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl 147

7.1. La intervenció administrativa prèvia

a l'edificació 149

- 116. Què és la llicència urbanística?
- 117. Què s'ha d'entendre per obres majors i obres menors?
- 118. La concessió d'una llicència urbanística té caràcter reglat o discrecional?
- 119. Quins actes se subjecten a llicència urbanística?

120. Les administracions públiques també han de sol·licitar una llicència urbanística per dur a terme els actes de transformació i ús del sòl i de les edificacions que se subjecten a llicència de conformitat amb l'article 187 del TRLU/2010?
121. Què grava l'impost de construccions, instal·lacions i obres?
122. Quin procediment administratiu s'ha de tramitar per obtenir la llicència urbanística?
123. Quin sentit té el silenci administratiu en els procediments de sol·licitud de llicència urbanística?
124. L'ajuntament ha d'indemnitzar per haver atorgat una llicència urbanística fora de termini?
125. Ens quins casos es pot anul·lar una llicència urbanística?
126. Es pot revocar una llicència urbanística?
127. Què és el Codi tècnic de l'edificació?
128. Quan caduquen les llicències urbanístiques?
129. Què és una parcel·lació urbanística?

7.2. La intervenció administrativa posterior a l'edificació 163

130. Què és la comunicació prèvia?
131. Què s'ha d'entendre per primera utilització i ocupació d'edificis i construccions?
132. Què és la cèdula d'habitabilitat?
133. Què són les ordres d'execució?
134. Quins supòsits de ruïna estableix la normativa urbanística?
135. Quin és el procediment administratiu que s'ha de seguir per dictar ordres d'execució?

Vuitena part. La protecció de la legalitat urbanística 173

8.1. La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat 175

136. Quines actuacions municipals empara la potestat de protecció de la legalitat urbanística?

137. Quan caduca el procediment de protecció de la legalitat urbanística?
138. Quins tràmits procedimentals s'han de dur a terme per restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat?
139. Quins terminis té l'ajuntament per adoptar mesures de restauració i per requerir el compliment de les mesures ordenades?
140. Qui exerceix la funció inspectora en l'àmbit urbanístic?

8.2. Disciplina urbanística. Infraccions

urbanístiques i sancions 179

141. Com s'exerceix la potestat sancionadora municipal?
142. Quines conductes es tipifiquen com a infracció urbanística?
143. Quines sancions es preveuen per la comissió d'infraccions urbanístiques i quins són els òrgans competents per imposar-les?
144. Quins subjectes poden ser sancionats com a responsables de les accions constitutives d'infracció urbanística?
145. Quines circumstàncies modulen la responsabilitat dels infractors?
146. Hi ha alguna manera de rebaixar la graduació de les infraccions i de reduir la quantia de les sancions urbanístiques fermes?
147. Com es tramita el procediment de protecció de la legalitat urbanística relatiu a la sanció d'infraccions urbanístiques?
148. Quina sanció s'ha d'imposar per la comissió de més d'una infracció urbanística?
149. Quan prescriuen les infraccions i les sancions urbanístiques?
150. Quins recursos poden interposar els interessats per impugnar una sanció urbanística municipal?

Presentació

Soc regidor/a d'urbanisme, i ara què?

L'Associació Catalana de Municipis agrupa a tots els Ajuntaments, Consells Comarcals i Diputacions de Catalunya, així com molts altres ens locals d'arreu del país, als quals prestem serveis, suport, assessorament i formació, per tal d'ajudar-vos en el vostre dia a dia com a servidores i servidors públics municipals, en la gestió pública i en la millora dels pobles i ciutats.

En aquest sentit, la formació és una eina estratègica pel desenvolupament professional i personal, però també per a la millora i l'excel·lència en el servei públic, que forma part de l'ADN municipalista que tots portem a dintre, i és aquest l'esperit que ens mou a dedicar uns anys de la nostra vida a servir a les nostres veïnes i veïns. El catàleg de formació que t'oferim és ampli, flexible i d'adapta i actualitza contínuament per abordar totes les necessitats, requeriments i noves demandes i competències que es requereixen en un entorn dinàmic i canviant, i amb una administració cada cop més professionalitzada, digital i transparent.

Aquí trobareu resposta a les principals preguntes, dubtes i reptes en el vostre dia a dia com a regidors/es d'urbanisme, així com informació bàsica sobre les competències municipals en la matèria, recursos i casos pràctics, en un format de guia que vol ser-vos de la màxima utilitat en els primers passos de la vostra dedicació en aquestes competències municipals.

Teniu a la vostra disposició tots els productes i serveis, eines, formació, suport i veu de l'ACM per seguir-vos acompanyant en el dia a dia de la vostra tasca com a electes locals. No dubteu en fer-los servir. Estem a la vostra disposició, perquè la força del municipalisme és la dels més de nou mil regidores i regidors que com tu, donen el millor de si mateixos cada dia pels seus municipis. Moltes gràcies!

Lluís Soler i Panisello

President de l'ACM

Juny 2023

Abreviatures

ARE	àrees residencials estratègiques
art.	article/articles
BOP	Butlletí Oficial de la Província
CE	Constitució Espanyola
DA	disposició addicional
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DT	disposició transitòria
(E)	Norma estatal
EAC	Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya
ICIO	impost de construccions, instal·lacions i obres
L3R	Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
LMGL	Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures de modernització per al Govern local
LJCA	Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa
LOE	Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació
LBRL	Llei 7/985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local
LPACAP	Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques
LRJPC	Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya
LRJSP	Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic LRSAL
LRSAL	Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'administració local

LTAIPBG	Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern
PAUM	Programa d'actuació urbanística municipal
PEU	Pla especial urbanístic
PMU	Pla de millora urbana
POUM	Pla d'ordenació urbanística municipal
PPU	Pla parcial urbanístic
PPUD	Pla parcial urbanístic de delimitació
RIAU	Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística
ROAS	Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals
RLU	Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
ROF	Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització i funcionament de les entitats locals
RPLU	Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
ss.	següents
SU	sòl urbà
SUC	sòl urbà consolidat
SUNC	sòl urbà no consolidat
SUD	sòl urbanitzable delimitat
SUND	sòl urbanitzable no delimitat
SNU	sòl no urbanitzable
STC	sentència del Tribunal Constitucional
STS	sentència del Tribunal Suprem
TRLHL	Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals

- TRLSRU Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana
- TRLU/2010 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (que incorpora la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme)
- TRLMRLC Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya

Primera part.

**L'urbanisme:
concepte i contingut**

1. Què entenem per urbanisme i quines activitats aglutina?

Art. 3.3 TRLSRU

Art. 1.2 i .3 TRLU/2010

Podem definir l'urbanisme com una competència de les administracions públiques l'objecte de la qual és l'ordenació, transformació, conservació i control de l'ús del sòl (i també del subsòl i del vol), mitjançant la seva urbanització i edificació controlades així com la regulació de l'ús, conservació i rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions. En l'actualitat, es constata la coexistència de dos models de “fer urbanisme”, el tradicional, centrat en l'artificialització de sòl, i l'emergent, orientat a la recuperació física i funcional de les àrees urbanes obsoletes. Certament, d'ençà l'aprovació de la primera llei de sòl, la llunyana Llei de règim de sòl i ordenació urbana de 12 de maig de 1956, es va imposar a Espanya un model urbanístic “únic” basat en la transformació massiva del sòl verge en urbà, en la creació de nova ciutat. A redós d'aquest model, es van urbanitzar i edificar milions d'hectàrees de terrenys, esdevenint el sector de la construcció i immobiliari el principal motor econòmic del país. No obstant això, la conjuntura financera viscuda arran, entre altres circumstàncies, de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2007 (causada al seu torn per diferents factors: actuació especulativa dels actors urbanístics, mala gestió de les entitats financeres –primer per la concessió generosa de crèdits hipotecaris als adquirents d'habitatges i després per la contenció del crèdit als constructors–, etc.) va forçar els poders públics a replantejar la idoneïtat d'aquest enfocament i a redirigir esforços vers uns nous objectius centrats en la regeneració urbana. Això no significa que s'hagi renegat definitivament del model urbanístic expansiu que, temps a venir, tornarà a ocupar un lloc significa-

tiu en l'agenda política –si bé de cap manera amb les magnituds que va gestionar en el passat–, però l'objectiu primordial ara, en sintonia amb les directrius i propostes que arriben de les instàncies europees, és promoure el desenvolupament sostenible i millorar la qualitat de vida de la població a través de la renovació de la ciutat consolidada. L'assoliment d'aquest objectiu, present explícitament en els Objectius de Desenvolupament Sostenible de l'Agenda 2030 (Nacions Unides, 2015) i, en particular, en l'ODS núm. 11 (“Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusivament, segurs, resilents i sostenibles”), esdevé encara més urgent atesa la necessitat de proveir instruments i eines jurídiques que donin una resposta adequada als problemes vinculats a l'accés a l'habitatge, especialment de les famílies en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social.

En tant que funció pública, l'urbanisme s'orienta *grosso modo* a organitzar l'espai urbà i el seu *hinterland* immediat, i ho fa a partir del bastiment d'una normativa dissenyada en un primer estadi pel poder legislatiu i, posteriorment, per les administracions públiques, que ha de ser respectada per tothom. És en aquest marc que es fixen les regles de joc que han de guiar l'activitat dels subjectes que participen en els processos de transformació del sòl, tant les instàncies públiques com la iniciativa privada. Òbviament, en la mesura que el territori esdevé el suport físic de la pràctica totalitat de les activitats que desenvolupa l'home, és inqüestionable que els processos de transformació d'aquest bé han de ser tutelats i fiscalitzats pels poders públics, amb la finalitat d'evitar-ne l'ús abusiu i inadequat del sòl. Des d'aquesta perspectiva, és clàssica la concepció de l'urbanisme com un àmbit d'activitat on s'evidencien obertament els intents d'harmonitzar l'interès general amb les expectatives legítimes dels propietaris pel que fa a l'obtenció del màxim rendiment patrimonial dels seus terrenys.

Per a assolir les finalitats que té fixades, l'urbanisme es fragmenta en un seguit d'activitats, que són les següents:

- a) L'assignació de competències en la matèria entre les diverses administracions públiques.

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

2. La promoció de l'habitatge i la protecció del medi ambient formen part de la política urbanística?

Art. 1,3 i 4 TRLSRU

Art. 3, 33.1, 56.1 i .5, 57.3, 57 bis, 59.1, lletra h), i 157 TRLU/2010

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica (E)

Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (E)

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes

Si bé en un primer moment la finalitat de les polítiques urbanístiques era purament la planificació de l'espai urbà (creació i expansió de les ciutats), amb el temps, la imbricació de polítiques públiques sec-

torials, com ara l'habitatge i el medi ambient –i darrerament també l'economia–, han fet que amplii el seu espectre finalista vers objectius més integradors, amb l'establiment de condicionants de diversa índole (ambientals, de cohesió social, econòmics, de gènere, etc.). Podem afirmar, doncs, que en l'actualitat, l'urbanisme adopta un contingut multidimensional.

Tot i que l'habitatge i l'urbanisme constitueixen disciplines constitucionalment autònomes, en les normes urbanístiques hi figuren previsions relatives a garantir la viabilitat en l'execució de les *polítiques socials d'habitatge*, de tal manera que permetin fer efectiu per a tothom el dret constitucional a un habitatge digne i adequat (art. 47 CE). Entre aquestes previsions es pot destacar la formulació d'instruments de planejament urbanístic que fomenten la construcció d'habitatges de protecció pública (plans directors urbanístics) en àmbits d'actuació on el percentatge d'habitatges amb aquesta qualificació és d'un mínim del 50% de l'habitatge previst (àrees residencials estratègiques), la incorporació d'una memòria social en el planejament urbanístic general que defineix els objectius de generació d'habitatge protegit i l'exigència als municipis perquè reservin un percentatge mínim de sòl per a la seva construcció.

Actualment, *la competència en matèria d'habitatge* es troba atribuïda a la Secretaria d'Habitatge del Departament de Territori. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya és l'entitat de dret públic de la Generalitat, adscrita a aquest departament de la Generalitat, amb personalitat jurídica pròpia, plena capacitat d'obrar i patrimoni propi encarregada d'executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat. Entre les seves funcions es poden citar: a) la gestió dels ajuts destinats a la promoció, el foment i la compra d'habitatges amb protecció oficial, al lloguer i a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, i a la mediació social en l'àmbit del lloguer privat; b) l'administració i gestió del parc d'habitatges de titularitat de la Generalitat, de les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los i administrar-los amb l'Agència, i de l'oferta i la posada

en el mercat dels habitatges privats que li siguin cedits per a destinar-los al lloguer social; c) l'execució i control de la rehabilitació d'habitatges que l'Agència dugui a terme en virtut dels programes o els convenis en què participi; d) la gestió i coordinació del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; e) la tramitació i gestió de les adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial, nous o de segona mà, que hagi de portar a terme l'Administració de la Generalitat; f) la gestió i execució de programes socials relacionats amb l'habitatge; g) la construcció d'habitatges amb protecció oficial i la participació en els processos urbanístics per a urbanitzar sòls destinats a habitatges amb protecció oficial i en les operacions de remodelació de barris; h) la gestió dels ajuts als ajuntaments per mantenir les oficines locals d'habitatge, realitzar els plans locals, declarar àrees de tempteig i retracte i àrees de conservació i rehabilitació; i) la gestió i execució del programa d'inspecció tècnica d'edificis; j) la tramitació de les cèdules d'habitabilitat; k) les funcions inspecció i sanció en matèria d'habitatge; etc. També cal tenir en compte el paper que, en matèria d'habitatge, desenvolupa l'Institut Català del Sòl (INCASOL), entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori. L'INCASOL es qualifica al TRLU/2010 com a entitat urbanística especial de la Generalitat, amb competències urbanístiques en matèria de planejament i gestió quan es consideri administració actuant. Entre les seves funcions es poden destacar la programació d'actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes, la promoció pública d'habitatge de la Generalitat i la seva rehabilitació o remodelació, la programació i execució d'actuacions de rehabilitació de nuclis antics, etc.

Pel que fa a *la influència transversal de la normativa ambiental en l'urbanisme*, aquesta ha estat reconeguda a nivell internacional i ha portat a bastir el concepte de "*desenvolupament urbanístic sostenible*" (o "*desenvolupament urbà sostenible*") que pretén cercar un punt d'equilibri entre la necessitat d'urbanitzar el territori (per donar resposta al creixement demogràfic i a la creació d'activitat econòmica) i la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, ar-

queològics, històrics i culturals que en ell s'hi troben. Aquest punt d'equilibri s'ha de materialitzar en una utilització racional del territori que eviti una transformació excessiva i innecessària de sòl verge i garanteixi la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

La sostenibilitat urbanística comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que defugin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, tinguin en compte 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. Un exemple d'aquesta orientació proteccionista la trobem en la definició que fa la legislació urbanística del sòl urbanitzable, quan apunta que el pla només classificarà dins d'aquesta categoria els terrenys que es considerin "necessaris i adequats" per garantir el creixement demogràfic i econòmic.

Les noves polítiques de regeneració urbana també contemplen com un objectiu prioritari la promoció del desenvolupament sostenible, molt especialment en el futur escenari de canvi climàtic. Amb l'Acord de París, signat en el marc de la COP 21 (Nacions Unides, 2015), els estats signants s'han compromès a no superar els 2°C de temperatura global del planeta respecte a l'època preindustrial, fent un esforç addicional per no superar els 1,5°C, amb total llibertat per adoptar les mesures de mitigació i adaptació que considerin més adequades. Les polítiques d'eficiència energètica són una part fonamental d'aquesta estratègia i, per això, la Unió Europea també ha exigint als estats membres el disseny d'una estratègia a llarg termini per aconseguir la neutralitat climàtica, a implementar en diferents fases fins arribar al 2050 (Pacte Verd Europeu), destacant el Paquet legislatiu d'Energia i Clima 2013-2020 (Paquet 20-20-20), que ve conformat per un conjunt de directives l'objectiu de les quals és incrementar l'ús de les energies renovables, reduir el consum d'energia primària en benefici d'un increment de l'eficiència energètica i reduir les emissions netes de gasos amb efecte d'hivernacle. Més recentment, s'han aprovat la Llei Europea sobre el Cli-

ma (2021), l'Estratègia Europea d'Adaptació al Canvi climàtic (2021) i el Marc d'Energia i Clima 2030 (Consell Europeu, 2014, darrera revisió: 2020), amb el paquet de mesures "Objectiu 55", que estableix un seguit de propostes encaminades a revisar la legislació de la UE i posar en marxa iniciatives per reduir les emissions de gasos hivernacle un mínim del 55% respecte dels nivells de 1990, per a l'any 2030.

La Directiva 2012/27/UE, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, modificada mitjançant la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre de 2018, afirma que el 40% del consum d'energia de la Unió Europea correspon al sector residencial. Segons el Ministeri de Foment espanyol, aquest sector és responsable també, conjuntament amb els sectors comercial i institucional, del 22% de les emissions difuses. La majoria del parc immobiliari residencial espanyol es va construir abans que entressin en vigor uns criteris mínims d'eficiència energètica, per això, les polítiques de regeneració urbana encaminades a mobilitzar inversions en la renovació d'edificis residencials i comercials i millorar el rendiment energètic dels edificis poden contribuir en gran mesura a complir els objectius de sostenibilitat ambiental, especialment amb el reforç que suposen els fons europeus Next Generation. Aquesta Directiva ha estat transposada a l'ordenament jurídic espanyol mitjançant el Reial decret 56/2016, de 12 de febrer, pel que fa a les auditories energètiques, acreditació de proveïdors de serveis i auditors energètics i promoció de l'eficiència del subministrament d'energia. També cal tenir en compte la Llei estatal 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica i la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que unifica en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes (avaluacions estratègica i d'impacte ambiental). Així mateix, cal destacar el Pla nacional d'adaptació al canvi climàtic 2021-2030, així com estratègies estretament

vinculades a l'activitat urbanística i d'edificació com la Onada europea de renovació (UE, 2020) per millorar l'eficiència energètica dels edificis, promoguda pel Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR), amb el benefici dels fons Next Generation. En aquest marc, s'ha aprovat, entre altres normes, el Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, el Reial decret llei 19/2021, de 5 d'octubre, de mesures urgents per impulsar l'activitat de rehabilitació edificatòria en el context del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència i el Reial decret llei 29/2021, de 21 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en l'àmbit energètic per al foment de la mobilitat elèctrica, l'autoconsum i el desplegament d'energies renovables.

A Catalunya, s'han implementat un conjunt de mesures d'acció climàtica, entre les quals es poden esmentar el Pla marc de mitigació del canvi climàtic (2008-2012), el Pla de l'energia i canvi climàtic de Catalunya (2012-2020), l'Estratègia catalana d'adaptació al canvi climàtic 2013-2020 i la Prospectiva energètica de Catalunya 2050 (2022), etc. També cal tenir en compte la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, que incorpora la dimensió climàtica en el planejament urbanístic. El Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural integra la competència en matèria de polítiques ambientals a través de la Secretaria d'Acció Climàtica, competent, entre d'altres, per formular i gestionar els plans i programes de millora de la qualitat de l'aire i reducció de la contaminació acústica i lumínica; dirigir el sistema d'intervenció administrativa de les activitats amb incidència ambiental; impulsar l'establiment d'estratègies, plans i projectes en matèria de canvi climàtic; dirigir l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes d'activitats definits a la normativa d'intervenció ambiental amb incidència ambiental, que requereixen autorització ambiental o altres autoritzacions substantives d'altres òrgans de l'administració de la Generalitat o de les administracions locals; etcètera.

3. El desenvolupament del sòl segueix uns estadis predeterminats legalment?

Acabem de veure que l'urbanisme engloba un conjunt d'activitats diverses, que en un moment determinat es portaran a la pràctica o no en funció de les decisions polítiques concretes que es vulguin executar (repressió d'actuacions urbanístiques il·legals, creació de patrimoni municipal de sòl i habitatge, rehabilitació d'edificis...).

Si el que pretenem és desenvolupar urbanísticament un àmbit de sòl del nostre municipi, cal saber que aquest procés es materialitza mitjançant un seguit d'activitats (o fases) que se segueixen de forma lineal en el temps i que són les següents: en primer lloc, cal que l'òrgan municipal competent adopti un acord sobre el disseny o model urbanístic que desitja implementar en el territori, mitjançant la classificació del sòl (percentatge de sòl que es vol urbanitzar, mesures de preservació i conservació del sòl rural, localització de sistemes urbanístics...). Aquesta decisió, que és de caire essencialment polític –llevat d'alguna excepció que ja veurem– comporta la determinació dels drets i deures que corresponen als propietaris del sòl objecte de transformació i als altres agents urbanístics implicats, com ara els promotors no propietaris (fase 1: règim urbanístic del sòl) i s'ha de reflectir en uns instruments urbanístics adients, els plans urbanístics, que detallen en forma escrita i gràfica l'ordenació proposada (fase 2: planejament urbanístic).

Aprovat el pla urbanístic, l'administració o els propietaris (o ambdós) procedeixen a executar les seves determinacions, és a dir, urbanitzen el sòl i el fraccionen en solars, per a la seva posterior edificació (fase 3: gestió i execució urbanístiques). Atorgada la llicència urbanística, el solar és edificat, posant fi al procés de transformació urbanística del sòl, tot i que els propietaris resten obligats en el futur a donar compliment als deures d'ús, conservació i rehabilitació de llurs terrenys i edificacions (fase 4: foment i intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i de l'edificació).

Segona part.

**L'administració pública
competent en matèria
urbanística i el marc
legal aplicable**

4. A qui correspon la competència per elaborar lleis urbanístiques?

Art. 148.1.3 CE

Art. 137 i 149 EAC

STC 61/1997, de 20 de març

La Constitució espanyola i l'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableixen que l'urbanisme és una matèria de competència exclusiva de les comunitats autònomes, igual que succeeix amb l'habitatge i l'ordenació del territori. Això significa que els parlaments autonòmics (en el nostre cas, el Parlament de Catalunya) són els únics òrgans legislatius que poden aprovar lleis urbanístiques, mentre que les administracions autonòmiques (en el nostre cas, l'Administració de la Generalitat de Catalunya) són les encarregades de desenvolupar-les a través de normes reglamentàries i fer-ne l'execució. Excepcionalment, el Govern de la Generalitat pot aprovar disposicions legislatives provisionals, amb rang de llei. Aquestes normes, que s'anomenen decrets llei, tenen una vigència de trenta dies hàbils i, dins d'aquest termini, han de ser convalidades pel Parlament. En cas contrari, són derogades.

L'Estat no és competent per aprovar lleis urbanístiques, però el cert és que té competència sobre qüestions que, si bé no són pròpiament urbanisme, hi incideixen de manera directa o indirecta i, segons el parer del Tribunal Constitucional, aquesta habilitació li permet dictar normes que condicionen la labor legislativa del Parlament català en matèria urbanística. Són competència de l'Estat, per exemple, l'establiment d'unes condicions bàsiques per assegurar la igualtat de tots els espanyols en l'exercici del dret de propietat, el règim jurídic de les administracions públiques i el procediment administratiu comú (tramitació de procediments administratius, expropiació forçosa, responsabilitat patrimonial), les bases per a

la protecció mediambiental, la legislació civil (sens perjudici del reconeixement de drets forals i especials) i les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, etcètera.

5. Quines administracions exerceixen competències urbanístiques a Catalunya?

Una vegada el legislador català ha establert el marc normatiu general, el seu desenvolupament reglamentari i la posterior posada en pràctica correspon, a Catalunya, a dues administracions públiques territorials: l'autonòmica i la local. Mentre l'administració autonòmica aprova els reglaments generals de desenvolupament de les lleis d'urbanisme i alguns plans urbanístics, la competència reglamentària de l'administració local se centra en l'aprovació de determinats plans i d'ordenances urbanístiques i d'edificació municipals, a més de la competència executiva que també té reconeguda. Cal apuntar que la competència executiva també s'entén a l'administració autonòmica en determinats supòsits (per exemple, en matèria sancionadora, quan la sanció supera una determinada quantia).

Altres administracions amb competències en urbanisme són l'administració instrumental (com ara, els organismes autònoms, les entitats públiques empresarials i les societats de capital públic) i l'administració corporativa (com ara, les juntes de compensació).

6. Quins són els òrgans administratius que gaudeixen de competència urbanística a l'àmbit autonòmic?

Decret 184/2022, de 10 d'octubre, de denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments en què s'organitza el Govern i l'Administració de la Generalitat de Catalunya

Decret 155/2022, de 30 d'agost, d'estructuració del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori

Decret 293/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de Territori

Decret 68/2014, de 20 de maig, pel qual es regula la composició i el funcionament intern dels òrgans urbanístics de la Generalitat de caràcter col·legiat

Resolució TES/335/2019, de 13 de febrer, de delegació de competències de la persona titular del Departament de Territori i Sostenibilitat en diversos òrgans del Departament

Art. 17 TRLU/2010

Tot i que el Govern de la Generalitat té reconegudes algunes competències urbanístiques residuals, el departament competent en matèria d'urbanisme és el Departament de Territori. Aquest departament està estructurat en diversos òrgans administratius de naturalesa unipersonal, que sota la direcció del conseller –que compta amb una unitat d'assistència i suport, el Gabinet– s'encarreguen de gestionar i executar tots els assumptes que la normativa assigna al Departament. El Departament de Territori s'organitza internament en els òrgans següents:

- a) Secretaria General.
- b) Secretaria de Mobilitat i Infraestructures.
- c) Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana.
- d) Secretaria d'Habitatge.

La Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana té, entre les seves funcions, les següents:

- a) Liderar la política de concertació territorial i fomentar la intervenció dels agents socioeconòmics per avançar cap a l'equitat territorial, amb igualtat de condicions de competitivitat i fomentar l'arrelament.
- b) Dissenyar, planificar i programar les polítiques d'equilibri i cohesió territorial, d'entorns rurals i muntanya, i del litoral.
- c) Impulsar la gestió del domini públic marítimoterrestre i la regulació del seu règim econòmicofinancer en l'àmbit de les competències de la Generalitat.
- d) Coordinar la política de gestió i protecció de la legalitat del litoral i supervisar l'atorgament de concessions i autoritzacions en aquest àmbit.

- e) Impulsar l'elaboració d'una agenda urbana catalana i de la sostenibilitat urbana i coordinar les polítiques i programes del Govern relatives a la promoció i el desenvolupament de les tecnologies digitals avançades referents a les ciutats i territoris intel·ligents; i
- f) Dissenyar i programar les polítiques d'ordenació del territori i de paisatge, d'urbanisme i d'arquitectura.

De la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana depenen les unitats següents:

- a) Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura.
- b) Direcció General d'Estratègia Territorial.
- c) Direcció General d'Agenda i Renovació Urbana.
- d) Direcció General de Polítiques de Muntanya i del Litoral.

A la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura li correspon:

- a) Dirigir, planificar, impulsar i avaluar les polítiques d'ordenació del territori i de paisatge, d'urbanisme i d'arquitectura.
- b) Definir l'orientació estratègica, impulsar i dirigir la redacció, revisió o modificació dels plans territorials, els plans directors urbanístics i altres instruments de planificació que se li encomanin.
- c) Impulsar l'elaboració de les disposicions de caràcter general en les matèries de la seva competència.
- d) Coordinar la participació en els organismes que exerceixen funcions sobre l'ordenació del territori i l'urbanisme a Catalunya.
- e) Identificar les necessitats de planejament urbanístic i definir mecanismes de col·laboració amb els ens locals, els agents urbanitzadors i altres departaments de la Generalitat competents en matèries sectorials que tenen incidència sobre el planejament territorial i urbanístic.
- f) Dissenyar i dirigir un programa d'actuacions d'interès estratègic i econòmic de caràcter supramunicipal i coordinar el desenvolupament

de les actuacions estratègiques que se'n deri-
vin.

- g) Fomentar els sistemes d'informació, registre i arxiu i els mecanismes de recerca, estudi i documentació dels instruments urbanístics i assegurar la transparència de la informació urbanística vigent.
- h) Fer el seguiment dels expedients que se sotmeten a la consideració de la Comissió de Territori de Catalunya i de la resta d'òrgans urbanístics col·legiats de la Generalitat de Catalunya.
- i) Dirigir la protecció de la legalitat urbanística i resoldre els seus expedients en l'àmbit de les seves competències.
- j) Fomentar i coordinar les polítiques destinades a la gestió i millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- k) Dur a terme les actuacions d'intercanvi i cooperació amb organismes i administracions que comparteixen objectius i planificar estratègies d'acció exterior en l'àmbit de les seves competències en col·laboració amb la Direcció General de Nació Digital i Agenda Urbana.
- l) Substituir la persona titular del Departament en les seves funcions de president dels òrgans urbanístics col·legiats corresponents.
- m) Exercir les competències de l'Administració de la Generalitat en matèria urbanística que no estiguin atribuïdes legalment o reglamentàriament a altres òrgans del Departament.
- n) Formular les propostes de resolució dels recursos, reclamacions i requeriments que s'interposin en matèries de la seva competència i, si escau, resoldre els que s'interposin contra les resolucions dictades per les unitats orgàniques que en depenen.
- o) Promoure i dirigir accions d'impuls de la qualitat, del foment de l'arquitectura i de la sostenibilitat urbana per reforçar-ne els valors col·lectius i individuals.
- p) Orientar i definir les línies d'actuació vinculades a polítiques urbanístiques i territorials de l'Observatori del Paisatge.

- q) Impulsar i promoure la incorporació de la perspectiva de gènere en les fases de disseny, planificació, execució i avaluació urbanística, així com la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels seus drets en els processos de disseny urbanístic, i garantir un model de seguretat que incorpori la perspectiva de les dones en el planejament urbanístic; i
- r) Qualsevol altra funció de naturalesa anàloga que se li encomani.

De la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura depenen les unitats següents: Subdirecció General de Coordinació Urbanística, Subdirecció General d'Actuacions Urbanístiques, Subdirecció General d'Estratègies Territorials i Paisatge, Servei d'Arquitectura i Paisatge Urbà, Servei de Recursos i Reclamacions i Servei de Protecció de la Legalitat, amb les funcions i estructura previstes als articles 117 i següents del Decret 155/2020, de 30 d'agost.

Així mateix, resten adscrites al Departament de Territori un seguit d'entitats públiques i de societats mercantils com ara l'Institut Català del Sòl (INCASOL), Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, Ports de la Generalitat de Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Institut per al Desenvolupament i Promoció de l'Alt Pirineu i Aran (IDAPA), Aeroports Públics de Catalunya, etc.

També s'adscriuen al Departament competent en matèria d'urbanisme uns òrgans de naturalesa col·legiada, les comissions territorials d'urbanisme –que tenen un paper rellevant en relació amb els ens locals, perquè són les encarregades d'acordar l'aprovació definitiva de molts plans urbanístics municipals– i la Comissió de Territori de Catalunya.

La Comissió de Territori de Catalunya és l'òrgan de caràcter consultiu i interpretatiu superior de la Generalitat en matèria de política territorial i d'urbanisme. Li correspon l'aprovació definitiva del planejament general (plans directors urbanístics, normes de planejament, plans d'ordenació urbanística

municipal de municipis de més de 50.000 habitants o capitals de comarca, així com determinats plans plurimunicipals i derivats) i d'emetre informe sobre les matèries que la legislació li atribueix i sobre els assumptes que el conseller decideix sotmetre a la seva consulta. Així, per exemple, informa sobre els projectes de modificació de figures de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius. Pel que fa a la seva composició, la Comissió de Territori de Catalunya és presidida pel conseller de Territori, mentre que la vicepresidència primera és exercida per la persona titular de l'òrgan administratiu competent en matèria de política territorial i urbanisme immediatament inferior jeràrquicament al que exerceix la presidència, i la vicepresidència segona per la persona titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, si aquesta no és la titular de l'òrgan administratiu al que s'atribueix la vicepresidència primera. Les vocalies són ocupades per: a) un representant de cadascun dels departaments de la Generalitat, que sigui titular de la secretaria general, d'una secretaria sectorial o d'una direcció general, designat per la persona titular del departament; b) setze membres dels ens locals, designats per les organitzacions associatives d'entitats locals més representatives de Catalunya (l'Associació Catalana de Municipis i Comarques -ACM- i la Federació de Municipis de Catalunya -FMC-), que hauran de garantir la presència de dues persones en representació dels ens locals de l'àmbit territorial de cadascuna de les comissions territorials d'urbanisme; c) un representant de cadascun dels consells de vegueria (transitòriament, de les diputacions provincials), designats per aquests òrgans; d) nou persones designades pel conseller de Territori, a proposta dels col·legis professionals relacionats amb aquestes matèries, que s'han de renovar cada quatre anys; e) cinc persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient, de lliure designació per part del conseller de Territori; f) un representant de l'Institut d'Estudis Catalans; g) un representant de l'Ajuntament de Bar-

celona; h) un representant de l'Àrea Metropolitana de Barcelona; i i) un representant del Consell General de Cambres de Catalunya. La secretaria és exercida per un funcionari del Departament, que actua amb veu però sense vot.

Poden assistir a les sessions de la Comissió, amb veu però sense vot, persones que no en formen part: a) els alcaldes dels ajuntaments afectats, quan se sotmetin a informe de la Comissió un pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), un programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) o les seves revisions; b) una persona en representació de cada ajuntament afectat, quan se sotmetin a informe de la Comissió plans directors urbanístics (PDU) i plans especials urbanístics (PEU) autònoms, excepte quan els instruments de planejament esmentats afectin més de quatre municipis –en aquest darrer supòsit, l'ACM i la FMC poden designar fins a un màxim de quatre membres dels ajuntaments afectats, perquè representin el conjunt de municipis–; i c) un representant de l'Administració General de l'Estat.

La Comissió de Territori de Catalunya, tant si actua en plenari o en secció, s'ha de reunir, com a mínim, una vegada cada quatre mesos.

7. Què són les comissions territorials d'urbanisme i quina composició tenen?

Decret 68/2014, de 20 de maig, pel qual es regula la composició i el funcionament intern dels òrgans urbanístics de la Generalitat de caràcter col·legiat

Art. 18 i 19 i DT quarta bis TRLU/2010

Les comissions territorials d'urbanisme són òrgans urbanístics de la Generalitat de naturalesa col·legiada que compleixen funcions de caràcter informatiu, consultiu, gestor i resolutiu. A requeriment dels ajuntaments també poden exercir funcions de caràcter interpretatiu.

Hi ha nou comissions territorials d'urbanisme amb competències de caire provincial o infraprovincial (comissions territorials de l'Alt Pirineu, l'arc metropolità de Barcelona, la Catalunya Central, Girona, Lleida, el Camp de Tarragona, les Terres de l'Ebre, la

Val d'Aran i el Penedès). Així mateix, la Llei 31/2010, de 3 d'agost, de l'Àrea metropolitana de Barcelona preveu la creació d'un òrgan urbanístic per aquest àmbit territorial, la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Mentre no es constituïxi aquesta comissió, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona exerceix les seves funcions en l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, excepte en el municipi de Barcelona, on les funcions són exercides per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona. La Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'ha de constituir en el moment de l'entrada en vigor del Pla director urbanístic metropolità. Amb la constitució d'aquesta comissió s'extingiran, automàticament, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona.

La periodicitat mínima de reunió d'aquestes comissions és bimensual, llevat de la Comissió de la Val d'Aran, que és trimestral.

La composició d'aquests òrgans urbanístics, llevat de les comissions de la Val d'Aran, és la següent: a) un representant de la direcció general competent en urbanisme, que sigui titular d'una altra subdirecció general o lloc assimilat, designat pel director general; b) el cap del Servei Territorial d'Urbanisme que correspongui; c) la persona titular de la delegació territorial corresponent del Govern de la Generalitat o persona en qui delegui; d) la persona titular de la direcció dels serveis territorials del Departament de Territori; e) tres representants del Departament de Territori designats pel conseller; f) un representant del departament competent en matèria de medi ambient, designat per la persona titular del departament; g) una persona designada per la persona titular de cadascun dels departaments de la Generalitat que tinguin competència en alguna de les matèries següents o en diverses: agricultura, medi natural, cultura, comerç, demarcació territorial, energia, habitatge, indústria, mobilitat, ordenació del territori, patrimoni cultural, protecció civil, salut, turisme, ensenyament i patrimoni immobiliari de la Generalitat; h) vuit persones,

membres dels ens locals, designades per l'ACM i la FMC, que han de garantir la representació de municipis dels diferents trams de població (aquestes vocalies s'han de renovar després de cada procés electoral municipal i poden ser substituïdes en qualsevol altre moment per causes degudament justificades); i) un representant del consell de vegueria (diputació provincial) que correspongui a l'àmbit territorial de la Comissió, designat per aquest òrgan; i j) dotze persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient, de lliure designació per part del conseller del Departament de Territori, nou d'elles a proposta de dels col·legis professionals relacionats amb aquestes matèries. La presidència de les comissions correspon a la persona titular de l'òrgan administratiu competent en matèria d'urbanisme immediatament inferior jeràrquicament al conseller i la vicepresidència al titular de l'òrgan administratiu competent en matèria de planejament urbanístic immediatament inferior jeràrquicament a la que exerceix la presidència. La secretaria és exercida per un funcionari d'aquest Departament, que actua amb veu però sense vot.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran està presidida pel conseller de Territori (o per la persona en qui delegui o el substitueixi) i la vicepresidència correspon al síndic d'Aran i al titular de la direcció general competent en urbanisme. Les vocalies que la componen són: a) el cap del Servei Territorial d'Urbanisme que correspongui; b) el director de l'Oficina Tècnica d'Urbanisme del Consell General d'Aran; c) la persona titular de la delegació territorial del Govern de la Generalitat o persona en qui delegui; d) un representant del departament competent en matèria de medi ambient, designat per la persona titular del departament; e) la persona titular de la direcció dels Serveis Territorials del Departament de Territori; f) una persona designada per la persona titular de cadascun dels departaments de la Generalitat que tinguin competència en alguna de les matèries següents o en diverses: agricultura, medi natural, cultura, comerç, demarcació territorial, energia, habitatge, indústria, mobilitat, ordenació del territori,

patrimoni cultural, protecció civil, salut, turisme i ensenyament, sempre que aquests departaments no hagin transferit les seves competències d'informe de planejament urbanístic al Consell General d'Aran; g) tres persones del Consell General d'Aran (aquestes vocalies s'han de renovar després de cada elecció dels consellers generals, o en qualsevol altre moment quan ho consideri oportú el Consell que les designa); h) dos membres dels ens locals de la Val d'Aran, designats per l'ACM i la FMC, que caldrà renovar després de cada procés electoral municipal o, en qualsevol altre moment, quan ho considerin oportú aquestes organitzacions associatives; i i) dues persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient, de lliure designació per part del conseller de Territori, a proposta dels col·legis professionals relacionats amb aquestes matèries. La secretaria és exercida pel secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, que actua amb veu però sense vot.

Pel que fa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, és presidida pel conseller de Territori o, per delegació o substitució, pel titular de la direcció general competent en urbanisme, i la vicepresidència s'exercirà pel president de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Les vocalies són ocupades per: a) cinc persones en representació del Departament de Territori designades pel seu conseller, una d'elles a proposta de la unitat competent en matèria de medi ambient; b) cinc persones en representació d'altres departaments de la Generalitat designades pel seu conseller entre les quals s'inclou en tot cas el titular de la delegació territorial corresponent del Govern de la Generalitat o la persona en qui delegui, i les quatre restants a proposta dels departaments de la Generalitat competents en matèria d'agricultura, comerç, cultura i protecció civil; i c) nou representants de l'Àrea Metropolitana de Barcelona designats pel seu president entre els membres del Consell Metropolità, cinc d'elles a proposta de l'alcalde de Barcelona. La secretaria correspondrà a un funcionari del Departament de Territori, desig-

nat per la presidència de la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Els alcaldes dels ajuntaments afectats, acompanyats dels professionals que considerin necessaris, poden assistir a les sessions de les comissions territorials d'urbanisme, amb veu però sense vot, quan es prenguin en consideració els POUM i PAUM dels seus municipis o llurs revisions. També podrà assistir-hi una persona en representació de l'Administració General de l'Estat l'ACM i la FMC poden convidar fins a un màxim de quatre membres dels ens locals perquè assisteixin a les sessions de les comissions en què se sotmetin a informe instruments urbanístics plurimunicipals que els afectin.

L'ACM i la FMC també poden proposar dues persones per assistir tècnicament els sis vocals que designen per a cadascuna de les comissions territorials d'urbanisme.

8. Quins són els òrgans administratius que gaudeixen de competència urbanística a l'àmbit local?

Art. 21, 22, 23 i 25.2, lletra a), LBRL

Art. 52.1, lletra c), 53.1 lletres b), r), s), u), 56 i 66.3, lletra d), TRLMRLC

Art. 127 LMGL

Art. 108 i 109 RPLU

Els municipis són responsables de planificar l'ordenació urbanística del seu terme territorial en coherència amb les directrius del planejament territorial i d'executar-la amb la col·laboració de la iniciativa privada. En el marc d'una reforma general de les administracions públiques, la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'administració local (LRSAL) va modificar la redacció de l'article 25.2 de la Llei de bases de règim local (LBRL), que fixa les competències pròpies municipals, amb l'objectiu de sistematitzar totes les funcions que aglutinen els ajuntaments en matèria urbanística. Així, pel que ens afecta, els correspon als municipis les funcions següents: "Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística. Protecció i gestió del patrimoni històric. Promoció i gestió de l'habitat-

ge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació”.

La LRSAL persegueix diverses finalitats: clarificar les competències municipals de manera que s'evitin les duplicitats competencials amb altres administracions, racionalitzar l'estructura organitzativa local de conformitat amb els principis d'eficiència, estabilitat i sostenibilitat financera, garantir un control financer i pressupostari més rigorós i afavorir la iniciativa econòmica privada, evitant intervencions administratives desproporcionades. Per això, l'article 25.2 de la LBRL, després de llistar les competències municipals, estableix que aquestes es determinaran per Llei i que s'haurà d'avaluar la conveniència de la implantació de serveis locals d'acord amb els principis esmentats i el de descentralització. Aquesta llei haurà d'anar acompanyada d'una memòria econòmica que reflecteixi l'impacte sobre els recursos financers de les administracions afectades i haurà de preveure la dotació dels recursos necessaris per assegurar la suficiència financera dels ens locals. També haurà de garantir que no es produeix una atribució simultània de la mateixa competència a una altra administració.

La competència urbanística municipal es reparteix entre el ple i l'alcalde. Al primer li correspon l'aprovació de les ordenances urbanístiques, l'aprovació inicial del planejament general del municipi i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments urbanístics d'ordenació i dels convenis que tinguin per objecte l'alteració d'aquests instruments, així com la resolució dels expedients de protecció de la legalitat urbanística que comportin la sanció d'infraccions molt greus. L'alcalde és competent per a les aprovacions dels instruments de planejament derivat municipal no atribuïdes al ple, l'aprovació dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització bàsics i complementaris, l'atorgament de llicències, l'emissió d'ordres d'execució, les declaracions de ruïna i la resolució dels expedients de protecció de la legalitat urbanística que no comportin sanció o els relatius a la sanció d'infraccions lleus o greus.

En els municipis de gran població, les competències assignades per la LBRL a l'alcalde són assumides per la junta de govern local.

Pel que fa a les comarques, també assumeixen algunes competències, com ara en matèria d'aprovació de plans (planejament plurimunicipal general i planejament derivat recollit en els programes d'actuació urbanística d'àmbit comarcal).

9. L'alcalde pot delegar la competència urbanística en altres òrgans?

Art. 43, 45 i 120 ROF

L'alcalde pot delegar l'exercici d'algunes de les seves funcions urbanístiques (atorgament de llicències, imposició de sancions) en la junta de govern local o en qualsevol dels membres que la integren. En els municipis de menys de 5.000 habitants, en què no hi ha l'obligació de constituir-la, la competència es pot delegar en els tinents d'alcalde o en regidors que no gaudeixen d'aquesta condició i que no pertanyen a la junta de govern.

10. L'exercici de competències urbanístiques municipals es concentra exclusivament en el ple, l'alcalde i en els òrgans delegats?

Art. 85 i DA novena.1 LBRL

Art.191, 269-272 i 15-136 TRLMRLC

No necessàriament. És possible que, per desenvolupar amb criteris d'eficàcia i eficiència les competències urbanístiques, el ple de la corporació municipal acordi la creació d'una gerència d'urbanisme –de durada indefinida o temporal–. També es pot fer ús de fórmules associatives per optimitzar recursos en la gestió d'actuacions en matèria urbanística (consorcis, mancomunitats urbanístiques de municipis) o crear ens instrumentals (organismes autònoms, societats mercantils amb capital social íntegrament públic) per a la gestió directa o indirecta de serveis o activitats de contingut urbanístic. En aquest sentit, cal tenir present les limitacions imposades per la LRSAL, ja que, amb la finalitat d'assolir un redimensionament del

sector públic local, aquesta Llei impedeix als ens locals i als organismes autònoms que en depenen d'adquirir, constituir o participar en la constitució, directament o indirectament, de nous organismes, entitats, societats, consorcis, fundacions, unitats i altres ens durant el temps de vigència del seu pla economicofinancer o del seu pla d'ajust.

11. Què són les entitats urbanístiques especials?

Art. 22 TRLU/2010

Són organismes públics que poden assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió en la mesura que operin com a administració actuant i poden ser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Són entitats urbanístiques especials l'INCASOL, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen els seus estatuts.

12. Què s'entén per administració actuant?

Art. 23 TRLU/2010

L'administració actuant és l'encarregada de dur a terme l'activitat urbanística projectada. Habitualment, ho és l'ajuntament, en exercici de les seves competències urbanístiques, i també ho poden ser les entitats urbanístiques especials que d'aquesta manera assumeixen competències en matèria de formulació del planejament i de formulació, tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió urbanística. Per tal que les entitats urbanístiques especials locals puguin operar com a administració actuant cal que existeixi un acord exprés de l'ajuntament en aquest sentit.

L'administració actuant rep els terrenys que els propietaris cedeixen obligatòriament i gratuïtament en concepte d'aprofitament urbanístic.

13. Quines lleis són d'aplicació a Catalunya en matèria urbanística?

Com s'ha dit prèviament, l'Estat té reconegudes competències sobre matèries que, en puritat, no són urbanisme però que hi incideixen més o menys directament. En exercici d'aquestes competències, l'Estat ha dictat normes que han regulat aspectes tan destacats com els drets i deures dels propietaris de sòl, l'expropiació forçosa, la responsabilitat patrimonial de l'Administració i els aspectes registrals de l'urbanisme. Aquestes matèries han permès que l'Estat hagi anat aprovant normes en matèria de "sòl" (per exemple, Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim de sòl i valoracions; Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl; text refós de la Llei de sòl 2/2008, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). Tanmateix, aquestes normes regulaven exclusivament o principalment el model urbanístic expansiu que, com s'ha dit, es troba actualment "en hores baixes" i dedicava una atenció nul·la o escassa a la regeneració urbana. La Llei estatal 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible i el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms concrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa ja apuntaven la necessitat de crear un nou marc normatiu d'impuls de les intervencions en les àrees urbanes. En comptes d'integrar aquestes intervencions urbanístiques de nou encuny en la legislació de sòl vigent, les Corts Generals van aprovar una nova llei: la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (L3R), que constitueix el guiatge de les operacions urbanístiques que es vulguin desenvolupar en la ciutat consolidada. En l'actualitat, la normativa de sòl i la L3R s'han integrat en el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRU), que és la norma aplicable amb caràcter general a tot l'Estat.

Respectant la legislació estatal, les comunitats autònomes han dictat la seva pròpia normativa urbanística, que completa els drets i deures abans esmentats i

regula en la seva totalitat l'activitat urbanística (planejament, gestió i disciplina). A Catalunya, la norma actualment aplicable és el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU/2010), que ha estat objecte de diverses modificacions –la més destacada mitjançant la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb l'objectiu d'agilitzar i simplificar la regulació urbanística i de reactivar el sector de la construcció i immobiliari–. El contingut del TRLU/2010 es desenvolupa mitjançant el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU) i el Reglament de protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

Finalment, com ja s'ha comentat, els ens locals poden dictar ordenances i aprovar determinats plans urbanístics. Tots aquests instruments legals gaudeixen de rang reglamentari.

14. Tots els municipis catalans es regeixen per les mateixes normes urbanístiques quan exerciten les seves competències?

Tots els municipis planifiquen el seu espai i exerceixen les seves competències de conformitat amb el que estableixen el TRLU/2010 i els seus reglaments de desenvolupament. Tanmateix, el municipi de Barcelona gaudeix d'un règim legal que implica certes particularitats en l'aplicació de la normativa urbanística (Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, modificada per la Llei 18/014, de 23 de desembre; Llei 1/2006, de 13 de març, per la qual es regula el règim especial del municipi de Barcelona).

15. Les decisions que pren l'ajuntament en matèria urbanística s'han de fer públiques?

Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern

Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre la transparència i el dret d'accés a la informació pública

Les administracions públiques han de donar compte de les seves actuacions i decisions a la ciutadania, de qui obtenen la seva legitimació com a governants.

Mantes vegades s'ha criticat l'opacitat de l'activitat pública i el fet que els poders públics no informin sobre la gestió d'uns recursos que són de tots. La Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern (LTAIPBG) vol satisfer les demandes ciutadanes de major transparència administrativa i exigeix que els ciutadans puguin conèixer les dades i la informació de diversa naturalesa que gestionen les nostres administracions i que són determinants en els processos de presa de decisions, com a pressupòsit per poder avaluar la qualitat democràtica del funcionament del sector públic (organització institucional i estructura administrativa; gestió econòmica, comptable i pressupostària; decisions amb rellevància jurídica especial; plantilla, relació de llocs de treball i règim retributiu; procediments administratius; contractació pública i convenis; activitat subvencional, informes i estudis; programació i planificació; informació estadística i geogràfica; etc.). Els articles 9 i següents de la LTAIPBG concreten la informació que s'ha de fer pública en aplicació del principi de transparència. Així, per exemple, l'article 12.4 obliga a publicitar els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) i els plans que s'han de publicar amb caràcter obligatori.

El principi de transparència comporta que l'administració ha de facilitar aquests continguts de manera permanent, actualitzada i proactiva (és a dir, sense necessitat de sol·licitud expressa), sense perjudici del reconeixement d'un dret d'accés a la informació pública que pot exercitar tothom. No obstant això, el deure de transparència administrativa té límits, com ara els relatius a la protecció de dades de caràcter personal i la seguretat pública.

Aquesta transparència administrativa s'articula essencialment a través de les seues electròniques municipals i del Portal de la Transparència de la Generalitat de Catalunya, que és l'instrument mitjançant el qual es pot facilitar a la ciutadania la informació de forma integrada de totes les administracions públiques. Així mateix, cal tenir en compte el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, on es poden consultar presencialment o telemàtica els instruments de planejament de cada municipi.

Tercera part.

**El règim urbanístic
del sòl**

3.1. El dret de propietat en la legislació urbanística i les tècniques per a la determinació dels drets i deures dels propietaris

16. Quin és el contingut del dret de propietat del sòl?

Art. 4.1 i 11-17 TRLSRU

Art. 5 TRLU/2010

Art. 27 i 30 RLU

L'urbanisme és una funció pública que incideix de ple en el dret individual de propietat. N'és una mostra destacada la consideració que la propietat té una "funció social" per la qual als propietaris no només els són reconeguts drets sinó que també han de fer front a determinades càrregues urbanístiques (construcció d'habitatge protegit, cessió de sòl per equipaments i cessió en concepte d'aprofitament urbanístic, entre d'altres) que tenen com a finalitat beneficiar al conjunt dels ciutadans. Així es reflecteix a l'article 47 de la CE quan assenyalava que la comunitat participa en les plusvàlues que genera l'acció urbanística dels ens públics.

Tanmateix, també la ciutadania i altres subjectes no propietaris que exerceixin la iniciativa, participin o promoguin actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries tenen drets i obligacions en la matèria, com estableixen els articles 5 a 19 del TRLSRU.

17. Què és la classificació urbanística del sòl?

Art. 11, 12 i 21 TRLSRU

Art. 24 i 25 TRLU/2010

La classificació és, juntament amb la qualificació, una tècnica urbanística bàsica emprada pels ens locals per determinar el model territorial del municipi. Consisteix a organitzar el sòl en alguna de les tres tipologies

previstes legalment, cadascuna amb un règim jurídic diferent: sòl urbà (consolidat o no consolidat), urbanitzable (delimitat o no delimitat) i no urbanitzable. La classificació s'ha de concretar en l'instrument de planejament més important del municipi, el pla d'ordenació urbanística municipal (POUM).

Des de l'any 1956, la legislació estatal ha estat l'encarregada de fixar les classes de sòl, però la Llei estatal de sòl de 2007 va concloure que la classificació era una tècnica urbanística de competència autonòmica i que eren les comunitats autònomes les que havien de regular aquesta qüestió. L'Estat s'ha limitat a partir d'aleshores a determinar unes situacions bàsiques del sòl (rural o urbanitzat), sense connotacions urbanístiques. En atenció a aquestes situacions es fixen les valoracions del sòl i de les instal·lacions, construccions i edificacions en els supòsits d'expropiació, de venda o substitució forçoses, de responsabilitat patrimonial i d'operacions de repartiment de beneficis i càrregues en defecte d'acord entre els subjectes afectats.

Catalunya, com la majoria d'autonomies, es manté fidel, de moment, a la classificació tradicional estatal, però té llibertat per modificar-la quan ho consideri adient.

18. La classificació genera desigualtats entre els propietaris de distintes classes de sòl? I, si és així, aquestes desigualtats es compensen econòmicament?

Art. 48 TRLSRU

Art. 6 TRLU/2010

Sí que es generen desigualtats. És evident que les possibilitats urbanitzadores i edificatòries del sòl urbà i del sòl urbanitzable no es donen en el sòl no urbanitzable, de manera que els propietaris d'aquest darrer tipus de sòl no poden beneficiar-se de la plusvàlua que experimentaran els sòls urbà i urbanitzable mercès a la programació i execució de l'activitat urbanística, especialment la urbanització. El sòl no urbanitzable, com el seu nom indica, no es pot urbanitzar sota cap circumstància, però veurem que s'hi poden autoritzar algunes construccions i edificacions.

Es considera que les diferències que la classificació urbanística estableix entre les diferents classes de sòl són part inherent del contingut de la propietat urbanística, de la seva funció social, en tant que la delimiten. Per aquest motiu, en general no donen dret a indemnització, llevat d'uns supòsits molt concrets que estableix la legislació de sòl estatal, com ara l'anul·lació sobrevinguda de llicències per canvis en el planejament, la modificació del planejament abans de transcórrer els terminis per al seu desenvolupament –o transcorreguts aquests si l'execució no s'ha dut a terme per causes imputables a l'administració– i el retard injustificat en l'atorgament de llicències, entre d'altres.

19. L'ajuntament gaudeix d'una llibertat àmplia per classificar el sòl en les tres categories taxades legalment?

Art. 35.1, lletra j), LPACAP

Art. 22 LRJPC

Això dependrà del tipus de sòl. La classificació de terrenys en les categories d'urbanitzable i no urbanitzable té caràcter discrecional, especialment en el primer supòsit, ja que en el sòl no urbanitzable la discrecionalitat coexisteix amb uns supòsits reglats. Que l'ajuntament gaudeixi de discrecionalitat significa que té una àmplia llibertat per adoptar diverses solucions possibles –totes elles admeses en dret–, com ara decidir si vol classificar sòls en aquestes categories i, si és així, quins terrenys (en termes de localització i extensió) n'han de formar part. És important saber que, quan l'òrgan municipal pren decisions discrecionals, està obligat a motivar-les, és a dir, a justificar el motiu de la seva adopció. La raó és la següent: si la decisió és impugnada davant dels tribunals, aquests podran examinar la motivació de la decisió i valorar si aquesta s'ajusta a l'interès general que ha de guiar tota l'acció pública.

En canvi, la decisió de classificar terrenys en la categoria de sòl urbà és totalment reglada, de manera que no hi ha cap marge per a la llibertat de criteri de l'ens local, sinó que és la llei la que indica quines

circumstàncies han de concórrer per tal que es pugui acordar la classificació en aquesta categoria. Per això, qualsevol decisió de classificar terrenys com a sòl urbà quan no concorrin els requisits legalment exigits es considerarà invàlida, és a dir, il·legal.

20. Quins són els criteris que determinen la classificació del sòl urbà?

Art. 26 TRLU/2010

Únicament el sòl que reuneix uns requisits determinats pot ser classificat pel planejament urbanístic general com a urbà (SU). Aquests requisits són els següents:

- a) Que el sòl ja sigui materialment urbà (és a dir, ja ha estat sotmès al procés d'integració en el teixit urbà) i que el pla l'inclogui expressament en aquesta categoria per trobar-se en alguna de les dues situacions següents:
 - a.1.- Disposar de determinats serveis urbanístics bàsics (xarxa viària consolidada, xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i subministrament d'energia elèctrica), que han de tenir les característiques adequades per l'ús del sòl previst en el planejament.
 - a.2.- Estar comprés en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de la seva superfície apta per a ser edificada.
- b) Que, en execució del planejament, el sòl disposi dels elements d'urbanització previstos en l'apartat anterior.

21. Un sòl classificat com a urbà, pot obtenir immediatament una llicència urbanística d'edificació?

Art. 29 i 41 TRLU/2010

Com a regla general, el sòl urbà només pot ser edificat quan assoleixi la *condició de solar*. Adquireix aquesta condició el sòl urbà apte per edificar en què concorrin els requisits següents:

- a) Que estigui urbanitzat d'acord amb les determinacions contingudes en el planejament

urbanístic; o bé que disposi almenys dels serveis urbanístics bàsics i que la via frontal de la parcel·la compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

- b) Que tingui assenyalades les alineacions i les rasant, si el planejament les defineix.
- c) Que no estigui inclòs en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que no calgui fer cessions de sòl per a destinar-lo a carrers o vies amb la finalitat de regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

No obstant això, la normativa urbanística permet l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació quan concorrin circumstàncies determinades.

22. Quines condicions s'han de donar per poder autoritzar l'edificació en terrenys que no han adquirit encara la categoria de solar?

Art. 39, 40 i 41 RPLU

En terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística, l'ajuntament podrà atorgar la llicència d'edificació abans que aquests assoleixin la condició de solar sempre que es compleixin un seguit de condicions:

- a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
- b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Aquestes obres pendents d'execució es poden circumscriure a una part del polígon d'actuació urbanística quan aquest s'executi per fases.
- c) Que l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació no s'interfereixin mútuament de manera greu.

L'acabament simultani de les obres d'urbanització s'ha d'assegurar mitjançant la constitució d'una garantia que compregui el 100% del cost de les obres

pendents d'execució i que es pot fer efectiva en qualsevol de les formes previstes per la legislació de contractació del sector públic. Quan els terrenys estiguin compresos en un polígon d'actuació, la quantia de la garantia es correspondrà amb la part de les obres que ha de suportar el propietari del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de reparcel·lació i que es vol edificar. L'administració actuant ha d'alliberar la garantia quan rebi les obres d'urbanització que permeten als terrenys assolir la condició de solar.

La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades es condicionen a l'acabament de les obres d'urbanització i la seva recepció per l'administració actuant.

23. Quina diferència hi ha entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat?

Art. 31.1 TRLU/2010

Formen part del sòl urbà consolidat (SUC) els solars i els terrenys que, per assolir aquesta condició, només tenen pendent l'assenyalament d'alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització, tant si han estat inclosos amb aquesta única finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un sector subjecte a un pla de millora urbana com si no ho han estat. Aquesta darrera activitat es pot realitzar a través d'una actuació aïllada o, quan es vegin afectats diversos propietaris, a través d'una actuació integrada.

La resta de sòl urbà que no compleix aquests requisits té la condició de no consolidat (SUNC).

24. Un sòl urbà consolidat es manté sempre en aquesta situació?

Art. 31.2 TRLU/2010

No. Certament, el més normal és que un SUNC es transformi en SUC, però també pot succeir a la inversa quan el sòl consolidat sigui objecte d'actuacions de transformació urbanística o que suposin la pèrdua de la condició de solar.

25. Com es determina la classificació del sòl no urbanitzable?

Art. 32 TRLU/2010

El sòl no urbanitzable (SNU), anomenat encara per molta gent sòl rústic, és un sòl que l'ens local classifica en aquesta categoria per la concurrència d'una sèrie de criteris taxats a la llei. Alguns d'aquests requisits li permeten a l'ajuntament certa llibertat de judici, d'altres no.

Els criteris que vinculen plenament al planejament municipal i que obliguen a classificar els terrenys com a SNU són els següents:

- a) Que les lleis sectorials o el planejament territorial (Pla territorial general, plans territorials parcials i sectorials, plans directors territorials) hagin previst sotmetre el sòl a un règim d'especial protecció que faci necessari evitar la seva transformació urbanística per garantir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic o forestal, entre d'altres.
- b) Que ho estableixin els plans directors urbanístics, un tipus de planejament aprovat per la Generalitat, de jerarquia superior al POUM.
- c) Que el sòl es trobi afectat per limitacions o servituds per a la protecció del domini públic (carreteres, ports, ferrocarrils...).

Els criteris que permeten cert marge de decisió als ajuntaments per decidir si els terrenys han de ser SNU són els següents:

- a) Que concorrin valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals, culturals, agrícoles, forestals, ramaders o riqueses naturals.
- b) Que es vulgui afavorir el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi, tot garantint la utilització racional del territori i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- c) El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

26. Com es determina la classificació del sòl urbanitzable?

Art. 33.1 TRLU/2010

Constitueixen el sòl urbanitzable d'un municipi els terrenys que, en opinió de l'ens local, es consideren necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica. És clar que aquesta consideració es deixa al lliure arbitri de l'ajuntament, però cal aclarir que ha de ser una decisió que ha de quedar documentalment justificada.

Es preveuen dos tipus de sòl urbanitzable: el delimitat i el no delimitat.

27. Quina diferència hi ha entre el sòl urbanitzable delimitat i el no delimitat?

Art. 33.3 TRLU/2010

El sòl urbanitzable delimitat (SUD) és aquell sòl que el POUM considera que ha de ser desenvolupat urbanísticament amb caràcter prioritari i en fixa les condicions de transformació i l'àmbit espacial, que es denomina sector. El sòl urbanitzable no delimitat (SUND) és constituït per la resta de sòl que ha estat classificat com a urbanitzable.

28. El desenvolupament urbanístic del sòl urbanitzable requereix l'aprovació d'algun pla urbanístic?

Art. 33.4 i 58.7 TRLU/2010

En la gran majoria de casos, sí. Addicionalment a que el POUM fixi les condicions de desenvolupament del SUD i en delimiti els sectors, per desenvolupar el SUD cal que s'aprovi un pla parcial urbanístic, que concretarà aquests elements en cadascun dels sectors. Tanmateix, la Llei 3/2012 va introduir la possibilitat que, en els sectors que es preveu desenvolupar immediatament, l'ordenació urbanística detallada d'aquest sòl s'estableixi per mitjà d'un POUM o d'un PDU de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques o de sectors d'interès supramunicipal; i, per tant, no calgui aprovar un pla parcial urbanístic.

Pel que fa al SUND, es requereix l'aprovació d'un pla parcial urbanístic de delimitació que sigui coherent amb els paràmetres determinats pel POUM.

29. Què s'entén per qualificació urbanística del sòl?

La qualificació urbanística és una tècnica que s'utilitza amb posterioritat a la classificació del sòl i que és molt més concreta. Comporta la determinació dels usos urbanístics als quals es destinarà el sòl, que poden ser lucratiu o no, així com la seva intensitat i la tipologia edificatòria prevista. En termes generals, si els usos són lucratiu, es parla de zona; i, si no ho són, de sistema urbanístic. Cal tenir en compte, però, que també hi ha sistemes urbanístics que són de titularitat privada i aquests sí que tenen reconegut aprofitament urbanístic.

30. Quants usos es poden preveure en un instrument de planejament urbanístic?

A diferència de la classificació –que ha de ser necessàriament de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, com a màxim–, la qualificació no està limitada legalment: com assenyalen els tribunals, en el pla hi poden haver tants usos “com imaginació tingui el planificador”. Cal dir que la qualificació no és necessàriament una elecció de l'ens local, ja que els promotors privats que formulen planejament derivat poden promocionar, dintre de les opcions que proporciona el POUM –que estableix un llistat d'usos principals i de possibles usos compatibles–, uns usos en detriment d'altres.

31. Cada ús dóna lloc a una zona o sistema?

La zona es delimita en atenció a l'ús, però també a la intensitat d'aquest ús –és a dir, els m² de sostre que es poden aixecar en 1 m² de superfície– i a la tipologia edificatòria. Cada zona es caracteritza per tenir unes condicions de desenvolupament homogènies, encara que els terrenys que la conformin no siguin espacialment continus.

Els sistemes urbanístics també es diferencien entre ells en funció del destí o de l'ús que se'ls reconegui.

32. Quins sistemes urbanístics regula la normativa urbanística?

Art. 34 TRLU/2010

La normativa urbanística estableix dues classificacions en relació amb els sistemes urbanístics. En primer lloc, pel que fa al seu abast, els sistemes poden ser generals o locals. Els sistemes generals presten un servei municipal o supramunicipal a la població, configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà, mentre que els sistemes locals ofereixen un nivell de servei que es correspon amb un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o amb el conjunt de sòl urbà d'un municipi.

Pel que fa al seu objecte, es preveuen tres tipus de sistemes urbanístics: els terrenys reservats a les comunicacions (carreteres, ports, aeroports...), als equipaments comunitaris (centres públics, equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, allotjament dotacional, etc.) i als espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes...). Aquests sistemes urbanístics són de presència obligatòria en l'ordenació urbanística. Fins a l'aprovació del Decret llei 17/2019, la legislació urbanística regulava un quart sistema, el sistema d'habitatges dotacionals públics, que era potestatiu i el pla el preveia o no en funció de les necessitats d'habitatge previstes en la memòria social del propi pla. Tanmateix, va ser suprimit i integrat en el sistema d'equipaments.

Els terrenys reservats a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió gratuïta. En cas contrari, s'adquireixen per expropiació.

33. És necessari que el planejament prevegi un percentatge determinat de sòl per destinar-lo als sistemes urbanístics?

Art. 65.3 i .4 TRLU/2010

Cada operació de transformació urbanística ha de preveure sòl amb destí als tres sistemes tradicionals (comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures).

res públics). La quantitat de sòl que s'ha de reservar està fixada a la legislació urbanística en relació amb als sistemes d'equipaments comunitaris de titularitat pública i d'espais lliures públics en sòl urbanitzable. Així, en els sectors d'ús residencial, la reserva per a les zones verdes i els espais lliures públics que ha de fer el PPU és de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística. Per als equipaments de titularitat pública, la reserva de sòl es correspon amb el valor inferior que resulti dels següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

També es regula una reserva computable per la totalitat del municipi i referida al sistema general d'espais lliures públics (un mínim de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic).

Per a la resta de supòsits (comunicacions i sistemes en sòl urbà), la proporció de sòl reservat és discrecional però en qualsevol cas s'ha d'adaptar a les necessitats de la població.

34. Quins factors es tenen en compte per calcular l'aprofitament urbanístic?

Art. 37 TRLU/2010

Art. 36 RLU

L'aprofitament urbanístic que es localitza en les zones es calcula a partir de la ponderació de l'edificabilitat, els usos assignats pel planejament i la seva intensitat, sense comptabilitzar els usos i l'edificabilitat dels equipaments públics. També integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

Als efectes de determinar aquest aprofitament, el càlcul es realitza prenent com a base un àmbit d'actuació urbanística, que pot ser un sector o un polígon, i que inclou diverses zones i sistemes. És important ressaltar que els propietaris no poden apropiarse

de la totalitat de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit referit a les seves finques sinó que, d'acord amb la normativa de règim de sòl i urbanística, només tenen dret a una part –molt significativa– d'aquest.

35. El subsòl pot tenir aprofitament urbanístic?

Art. 39 TRLU/2010

Sí, sempre que el planejament urbanístic així ho determini. En aquest cas, l'aprofitament del subsòl serà el que li atribueixi el planejament, si bé la seva materialització queda subordinada al fet que sigui necessari establir servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Si d'aquestes servituds se'n deriva la impossibilitat total o parcial de materialitzar l'ús del sòl previst pel planejament, caldrà procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat.

36. El subsòl d'un sistema urbanístic de titularitat pública pot tenir una qualificació urbanística diferent?

Art. 26.5 TRLSRU

Art. 35.2 i 39 TRLU/2010

Art. 34 RLU

Tot i que els sistemes urbanístics de titularitat pública no tenen aprofitament urbanístic, cal fer una puntualització, atès que és possible compatibilitzar en un terreny (sòl, subsòl i vol) aquesta destinació de sistema amb els usos privats. En efecte, la normativa urbanística preveu que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es pugui destinar a usos diferents dels atribuïts al sòl i, *àdhuc*, que sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, sempre que aquests usos siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. La possible qualificació urbanística d'aprofitament privat en el subsòl s'explica per la necessitat de garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat als nous sistemes de titularitat pública. Ara bé, aquest aprofitament privat del subsòl només serà possible respecte dels *nous sistemes urbanístics* –els no previstos

en el planejament urbanístic anterior– *que no siguin exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general.* En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si aquest sistema no forma part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana. En tots els casos, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

A la inversa, també s'estableix que part de les edificacions existents o de nova construcció en sòl urbà, o el seu vol o subsòl, es puguin qualificar com a sistema de titularitat pública quan calgui implantar equipsaments comunitaris o s'hagi de facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades.

Quan el planejament urbanístic prevegi la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es podrà constituir un règim de propietat horitzontal.

37. Queda el propietari d'un terreny en una situació patrimonial diferent pel fet que aquest es qualifiqui com a zona o com a sistema?

Art. 12 TRLSRU

Art. 7 TRLU/2010

D'entrada, la qualificació en zones i sistemes provoca desigualtats per als terrenys inclosos dins de l'àmbit d'actuació urbanística per la diferent atribució de beneficis als seus propietaris. Però, a diferència de les desigualtats generades amb l'ús de la tècnica de la classificació urbanística –que distingeix entre sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable i no generen un dret a indemnització, les desigualtats que provoca la tècnica de la qualificació urbanística són compensades a través del recurs als diferents mecanismes d'equidistribució de beneficis i càrregues entre els afectats, en

proporció a les seves aportacions. La tècnica distributiva més destacada és la reparcel·lació, que es desenvolupa en la fase de gestió del planejament.

38. És possible modificar la classificació o la qualificació d'un terreny?

Art. 94 i ss. TRLU/2010

Art. 116-118 RLU

Mitjançant la modificació puntual o la revisió de la figura de planejament de què es tracti, i en l'exercici del *ius variandi*, que permet el canvi de les determinacions del planejament tant a la baixa com a l'alça, l'ens local pot procedir a una reclassificació o a una requalificació de terrenys i revisar també la proporció de sòl que s'ha de destinar als sistemes urbanístics.

El POUM pot ser objecte de revisió i de modificació puntual. La revisió suposa l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts. Qualsevol altre canvi en les seves determinacions, fins i tot les que afecten la classificació de sòl i el sistemes generals, es consideren una modificació puntual.

Tots els instruments de planejament urbanístic derivat poden ser objecte de modificació puntual.

3.2. Les facultats i els deures dels propietaris del sòl i d'altres subjectes privats urbanístics

39. Per què es diu que el règim de la propietat del sòl és estatutari?

Art. 4.1 TRLSRU

Perquè el recurs als mecanismes de la classificació i la qualificació urbanístiques determinen l'establiment d'un estatut jurídic, és a dir, d'un conjunt de facultats i deures dels propietaris del sòl que configuren el règim legal aplicable als seus terrenys. El compliment d'aquests deures habilita per a l'exercici de les facultats urbanístiques i permet a l'administració la recuperació de les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

40. Només es reconeixen drets i deures urbanístics als propietaris de sòl?

Art. 4-19 TRLSRU

Art. 38 TRLU/2010

Art. 27 i 30 RLU

No. La Llei de sòl estatal de 2007 va establir que la ciutadania en general i els tercers privats que participen en l'activitat urbanitzadora en règim de competència també són titulars de drets i deures de contingut urbanístic. El TRLSRU introdueix una major concreció i, a banda de l'estatut jurídic de la propietat del sòl, distingeix tres estatuts bàsics: el de la ciutadania, el de la iniciativa i participació en les actuacions de transformació urbanística i edificatòria i el de la promoció d'aquestes activitats. Els ciutadans tenen reconeguts uns drets i deures genèrics de caràcter socioeconòmic i mediambiental que ja han estat recollits en normes anteriors, com ara els drets a gaudir d'un habitatge digne, a ser informats del règim urbanístic aplicable a una finca determinada, a accedir en règim d'igualtat a les dotacions i serveis i a exercir l'acció pública. Quant als deures, han de respectar i contribuir a preservar el medi ambient, el patrimoni històric i el paisatge, fer un ús racional i adequat dels béns demaniais i de les infraestructures i serveis urbans i abstenir-se de realitzar activitats per puguin pertorbar o lesionar béns públics o privats, entre d'altres. Pel que fa a la iniciativa privada, aquesta pot participar en els processos de transformació del sòl, amb els mateixos drets i deures dels propietaris (els quals perden el monopoli d'aquestes actuacions en determinats supòsits).

41. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUC?

Art. 42 i 197 TRLU/2010

Són drets i deures dels propietaris de SUC els següents: acabar o completar al seu càrrec la urbanització dels terrenys per tal que adquireixin, si encara no ho han fet, la condició de solar d'acord amb el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i dels

beneficis urbanístics, i construir habitatge lliure o, si s'escau, habitatge protegit, d'acord amb el que estableixin la legislació i el planejament urbanístics. Així mateix, el sòl i les edificacions s'han de destinar a l'ús urbanístic previst i cal donar compliment als deures de conservació i rehabilitació, de conformitat amb la legislació i el planejament urbanístics.

42. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUNC?

Art. 8.1, 9.4, 18 i 19 TRLSRU

Art. 40.1, 43.1, 44, 46 i 197 TRLU/2010

Art. 39 i 40 RLU

Tot i que coincideixen en el reconeixement del dret a executar la urbanització i a edificar, la distinció entre SUC i SUNC condiciona el conjunt de deures als quals resten subjectes els propietaris, més nombrosos en el cas del SUNC.

Els deures del propietari de SUNC, són els següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics generals i locals al servei de l'àmbit d'actuació, que pot ser un polígon d'actuació urbanística o un sector d'un pla de millora urbana.
- c) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament el sòl ja urbanitzat on es localitzi l'aprofitament urbanístic no susceptible d'apropiació privada.
- d) Costejar i, si és el cas, executar i cedir a l'ajuntament amb el sòl corresponent totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta exigeixi, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis. En aquestes infraestructures s'inclouen les de

transport públic que siguin necessàries per raó de la mobilitat generada per l'actuació. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

- e) Garantir el real·lotjament dels ocupants legals dels immobles que constitueixin la seva residència habitual i hagin de ser desallotjats, així com el retorn quan hi tinguin dret.
- f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser enderrocades i sobre les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin ser conservats.
- g) Edificar els solars així com, si s'escau, l'habitatge protegit que els correspongui en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.
- h) Conservar les obres d'urbanització, mitjançant la constitució d'una junta de conservació, quan s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o l'imposi el planejament urbanístic general.
- i) Complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació del sòl i de les edificacions.

Pel que fa als propietaris de SUNC no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en àmbits d'actuació urbanística, aquests han de cedir gratuïtament a l'ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o vials; costejar o executar la urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar; i edificar els solars en els terminis i condicions establertes pel planejament (si s'escau, també l'habitatge protegit).

En el supòsit que l'administració no es reservi per a si l'activitat d'urbanització i la porti a terme un tercer no propietari, aquest assumeix els deures esmentats.

43. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUD?

Art. 18 TRLSRU

Art. 40.2, 44, 45, 46, 52 i 58.7 TRLU/2010

Art. 41 i 42 RLU

Els propietaris d'aquest sòl tenen dret a utilitzar els terrenys segons la seva naturalesa rústica així com a

promoure la seva transformació mitjançant la presentació del corresponent instrument de planejament derivat. La transformació urbanística del SUD es materialitza mitjançant la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic i d'un/s projecte/s d'urbanització, tot i que, com s'ha dit, amb caràcter excepcional aquesta transformació es pot efectuar mitjançant una ordenació detallada continguda en el POUM.

Els deures vinculats a aquesta classe de sòl són els mateixos que s'han esmentat per al SUNC.

44. Quan s'entén que els propietaris de SUNC i de SUD han complert els deures urbanístics que la normativa els imposa?

Art. 18 TRLSRU

Es presumeix que aquests deures s'han acomplert quan es produeix la recepció per part de l'administració de les obres d'urbanització o, en el seu defecte, en esgotar-se el termini en què la recepció havia de produir-se.

45. Quin és el percentatge d'aprofitament urbanístic que els propietaris de SUNC i de SUD han de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració?

Art. 40, 43.1, 45.1 i 99.3 TRLU/2010

L'obligació dels propietaris de SUNC és la de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl on es localitzi el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a la seva finca. Excepcionalment, el percentatge de cessió pot variar: el 15% en els supòsits que s'actui en una àrea residencial estratègica; el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, quan es modifiqui el planejament urbanístic general per crear un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació; i el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, quan es modifiqui el planejament urbanístic general per incrementar el sostre edificable.

En canvi, la cessió dels propietaris del SUD és sempre del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Com a regla general, el sòl que els propietaris de SUNC i de SUD han de cedir a l'administració en concepte d'aprofitament urbanístic ha d'estar necessàriament inclòs en l'àmbit d'actuació.

Correspon a l'administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

- a) Quan el sòl de cessió obligatòria no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta cessió es pot substituir per terrenys equivalents situats fora de l'àmbit de l'actuació, si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.
- b) Quan no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'administració competent, aquesta cessió es pot substituir per terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits –els habitatges construïts s'han de destinar a lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl–. Tanmateix, si l'administració adjudicatària no disposa de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial. Els terrenys emplaçats fora de la reserva podran ser venuts a fi de destinar els ingressos obtinguts a

la construcció dels habitatges protegits. Altra-ment, l'obligació de cedir el sòl situat fora de la reserva pot ser substituït pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Els terrenys cedits ubicats sobre la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Excepcionalment, l'administració titular d'aquests terrenys els pot alienar (transmissió a una altra administració, permuta per terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge; amb destí a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada).

46. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SUND?

Art. 52.2 TRLU/2010

Art. 41 RLU

Mentre no s'aprovi el pla parcial urbanístic de delimitació, els terrenys classificats com a SUND estan subjectes a les mateixes limitacions que les previstes pel SNU. Una vegada aprovat, s'aplica el règim del SUD sense perjudici de les obligacions, limitacions i càrregues addicionals que s'assenyalin en aquella figura de planejament i en l'acord d'aprovació.

47. Quins són els drets i els deures dels propietaris de SNU?

Art. 47 i DT quinzena TRLU/2010

Els titulars d'aquest sòl tenen dret a usar, gaudir i disposar de les seves propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals dins dels límits establerts pel planejament urbanístic i la legislació aplicable. El SNU protegit no es

pot destinar a usos que en transformin la destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin la realització dels valors protegits o de les finalitats perseguides.

En el SNU no es poden dur a terme parcel·lacions urbanístiques i les possibilitats edificatòries i constructives són limitades. Es poden autoritzar les actuacions següents:

- a) Reconstrucció i/o rehabilitació de construccions preexistents, prèviament catalogades pel planejament urbanístic, que podran destinar-se a uns usos determinats legalment (establiment de turisme rural, educació en el lleure, activitats artesanals, restauració, equipaments, serveis comunitaris o corporatius, exercici de professions liberals, etc.), sempre que resultin compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat. No obstant, podran ser admesos altres usos diferents quan s'acrediti que la finca disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat, així com que s'executa d'acord amb la planificació prevista. Així doncs, en SNU s'admeten les actuacions següents:

- a.1.- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. És l'únic supòsit en què la construcció es pot destinar a l'ús d'habitatge familiar i d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic. S'admet la modificació dels elements arquitectònics originals de les masies i cases rurals, sempre que no es desvirtuïn les raons que han portat a la seva catalogació. Així mateix, es podrà admetre la seva divisió horitzontal d'aquestes construccions, llevat de les parts que es destinin a usos hotelers, si no se n'alteren les característiques originals, se'n respecten els elements històrics principals i es fan d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
- a.2.- Reconstrucció i rehabilitació d'altres construccions anteriors a l'entrada en vi-

gor de la primera figura de planejament general en el municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques. També aquí se'n pot admetre la divisió horitzontal, en les mateixes condicions citades en l'apartat anterior.

- a.3.- Rehabilitació de construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- a.4.- Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.
- b) Actuacions específiques per a realitzar activitats o executar equipaments d'interès públic que hagin de localitzar-se en el medi rural:
 - b.1.- 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.
 - b.2.- Els equipaments i serveis comunitaris vinculats funcionalment al medi rural o que es considerin inadequats per a ser inserits en la malla urbana, ateses les seves dimensions o requeriments funcionals.
 - b.3.- Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
 - b.4.- Les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics i altres serveis ambientals d'interès públic, com les telecomunicacions, el tractament de residus, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, etcètera.
- c) Noves construccions que, a diferència del supòsit anterior, no cal que siguin actuacions d'interès públic:
 - c.1.- Les pròpies d'una activitat rústica.
 - c.2.- Les destinades a ús d'habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associades a una explotació rústica. En aquest sentit, cal que: a) el nou habitatge familiar se situï en un municipi rural amb

una població inferior a 5.000 habitants, b) la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi, c) la persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments, i d) que aquesta presumpció no s'hagi aplicat anteriorment amb relació a la mateixa explotació.

- c.3.- Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- c.4.- Les vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
- c.5.- Les destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda que estiguin autoritzades pel POUM, prèvia la tramitació i l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
- c.6.- Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les masies i cases rurals, així com en altres construccions en SNU anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general.
- c.7.- Les destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers que s'autoritzi en el marc de la rehabilitació o reconstrucció de masies, cases rurals i altres construccions en SNU anteriors a l'entrada en vigor del primer planejament del municipi, prèvia la tramitació i l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
- c.8.- Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'electricitat mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades i emplaçades en sectors limítrofs al SNU i en els quals aquestes instal·lacions no es puguin construir, bé per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.

Als municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a dos mil habitants, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan el promotor de les obres sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi i treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments. Aquesta associació només es presumeix per a la implantació d'un únic habitatge.

Mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en SNU del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48 del TRLU/2010, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

48. És possible autoritzar usos i obres de caràcter provisional?

Art. 53 i 54 TRLU/2010

Art. 65-70 RPLU

En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística així com en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta. En qualsevol cas, aquesta autorització resta supeditada a la constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari.

Es preveu, així mateix, que quan en els terrenys esmentats més amunt hi hagi prevista la gestió del planejament pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, es poden autoritzar nous usos de caràcter provisional a partir de la inscripció en el Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació. Els usos autoritzats no poden tenir un termini de vigència superior als set anys a comptar de la data d'inscripció del projecte de reparcel·lació, i només es poden autoritzar en les finques edificades abans de l'inici del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el planejament que s'executa, i sempre que no impedeixin la futura execució de les previsions. Les obres necessàries per al desenvolupament dels usos autoritzats amb caràcter provisional se sotmeten al règim establert per a les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació.

Els usos provisionals autoritzats són l'emmagatzematge o el dipòsit simple de mercaderies, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades, les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals, l'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells i les instal·lacions de generació d'energia basades en fonts renovables. Pel que fa a les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, s'hi poden autoritzar els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys. En cap cas no s'admet com a ús provisional el residencial ni, en SNU, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

Pel que fa a les obres provisionals, només es poden autoritzar les vinculades als usos provisionals admesos i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús amb subjecció a les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació. En cap cas, la naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys al seu estat original.

Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actu-

ant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

Els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal s'hagi de prolongar en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot admetre per un període màxim de quatre anys, prorrogable justificadament per un màxim de quatre anys, i sempre que es mantingui la funcionalitat del conjunt del sistema.

Quarta part.
**El planejament
urbanístic**

4.1. El planejament urbanístic i la seva tipologia

49. Què és un pla urbanístic i quina naturalesa jurídica té?

Art. 9.3 CE

Art. 112.3 LPACAP

STS d'11 de febrer de 1991

Dictamen del Consell d'Estat d'11 de juliol de 1975

El pla és l'instrument encarregat de singularitzar les lleis urbanístiques –que regulen de manera abstracta les tècniques i criteris bàsics d'organització planificada de l'espai– en un territori determinat (supramunicipal, municipal o inframunicipal). La seva finalitat és la d'ordenar l'àmbit espacial de què es tracti, assenyalant el destí i els usos del sòl i programant el desenvolupament de la gestió urbanística.

Tot i que generalment ens referim, en singular, al “pla”, en realitat, aquest instrument urbanístic està conformat per un conjunt de documents de contingut gràfic i escrit entre els quals hom ha de ressaltar la memòria, els plànols d'ordenació i les normes urbanístiques.

Pel que fa a la seva naturalesa jurídica, cal advertir que el pla no és una resolució administrativa (com ara l'atorgament d'una llicència) sinó una norma amb valor reglamentari (en un sentit similar a unes ordenances municipals). Aquest fet té molta importància pràctica, per exemple, a l'hora d'impugnar el seu contingut, ja que no serà possible interposar un recurs administratiu, sinó que caldrà acudir a la jurisdicció contenciosa administrativa. Igualment, la publicació en el diari oficial corresponent de l'acord de la seva aprovació i d'una part de la documentació que l'integra és un requisit ineludible perquè adquireixi eficàcia.

50. Quina relació s'estableix entre els diferents plans urbanístics previstos a la normativa?

Art. 13 TRLU/2010

Les relacions que es produeixen entre els plans urbanístics es basen en una sèrie de principis entre els quals destaca el de jerarquia normativa, segons el qual les lleis i els reglaments generals s'imposen als plans i, en la mesura que aquests s'estructuren en forma piramidal, els de menor rang no poden contravenir les determinacions dels superiors, a risc d'esdevenir nuls de ple dret en cas contrari. Així mateix, els principis d'especialització territorial i funcional assenyalen que cada instrument de planejament té assignat un àmbit territorial i unes funcions i continguts determinats i propis.

51. Quantes figures de planejament urbanístic es comptabilitzen a la normativa?

Art. 55 TRLU/2010

Els instruments de planejament urbanístic poden ser agrupats en atenció a criteris molt diversos. La classificació més emprada és la que distingeix entre el planejament urbanístic general i el planejament urbanístic derivat.

El planejament urbanístic general és el que estableix una ordenació completa i bàsica sobre el territori d'un o més municipis, programant el seu desenvolupament urbanístic. Aquest planejament classifica el sòl i estableix el seu aprofitament urbanístic d'acord amb el model definit pel planejament territorial. Conformen aquesta categoria els plans directores urbanístics (PDU), els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM), les normes de planejament urbanístic i els programes d'actuació urbanística municipal (PAUM). Alguns ajuntaments segueixen utilitzant els instruments de planejament de la normativa catalana de 1990 (els plans generals d'ordenació urbana i les normes subsidiàries del planejament) que, a la llarga, hauran de ser substituïts per un POUM.

El planejament derivat desenvolupa i concreta les determinacions contingudes en el planejament urba-

nístic general, per exemple, mitjançant la qualificació del sòl. Formen part d'aquest grup els plans parcials urbanístics (PPU), els plans parcials urbanístics de delimitació (PPUD), els plans de millora urbana (PMU) i els plans especials urbanístics (PEU), que poden ser autònoms i de desenvolupament.

52. Els plans territorials i els plans urbanístics són conceptes sinònims?

Art. 4 TRLSRU

Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial

No. L'urbanisme no s'ha de confondre amb una altra disciplina jurídica de competència autonòmica anomenada "ordenació del territori", que s'encarrega d'integrar les àrees urbanes en un context econòmic, social, cultural i ecològic global, amb l'establiment de pautes ordenades per a la instal·lació de les activitats econòmiques, la localització de les grans infraestructures i la protecció de determinats espais. L'ordenació del territori es troba molt vinculada a l'ordenació econòmica, i la seva finalitat principal és aconseguir un creixement sostenible i equilibrat del territori. Són objectius del planejament territorial: a) corregir els desequilibris territorials existents per tal d'assolir nivells de riquesa adequats en tot el territori, b) promoure el creixement ordenat del territori per afavorir una major eficàcia de les activitats econòmiques i una millor qualitat de vida, i c) afavorir el creixement econòmic de Catalunya i lluitar contra l'atur.

A Catalunya, aquesta matèria rep tractament legal mitjançant la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, que regula les finalitats i continguts de les quatre figures de planejament territorial: el Pla territorial general, els plans territorials parcials, els plans territorials sectorials i els plans directores territorials.

53. Quina és la funció del planejament territorial?

Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial

El Pla territorial general de Catalunya de 1995, actualment en procés de revisió, defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general i actua com

a marc global de referència de les accions que s'han d'emprendre per crear les condicions adequades per atraure l'activitat econòmica a les zones idònies. La seva funció principal és, doncs, la definició d'estratègies i de directrius per a la formulació dels plans (territorials i també urbanístics) i la fixació d'un model territorial prenent com a referència la distribució de la població catalana l'any 2026.

Els plans territorials parcials concreten les propostes del Pla territorial general en una part del territori català, d'àmbit supracomarcal (regió metropolitana, comarques gironines, Camp de Tarragona, Terres de l'Ebre, Plana de Lleida, comarques centrals i Alt Pirineu i Aran), especialment pel que fa als sistemes de proposta per a l'aplicació de les estratègies territorials i la consecució del model d'assentaments.

Els plans territorials sectorials són els encarregats d'ordenar un àmbit temàtic (habitatge, carreteres...) per al conjunt del territori de Catalunya, sota les directrius del Pla territorial general. Un exemple el constitueix el Pla d'espais d'interès natural de Catalunya (PEIN).

Finalment, els plans directors territorials concreten les directrius generals fixades en el Pla territorial general o en els plans territorials parcials en àmbits del territori habitualment inferiors que, en tot cas, han de tenir un abast supramunicipal.

54. Com opera la discrecionalitat administrativa en la formulació del planejament?

Els ens locals gaudeixen de discrecionalitat pel que fa a la determinació de l'ordenació urbanística del municipi, però aquesta llibertat d'elecció no és absoluta. L'òrgan administratiu que decideix el model urbanístic del municipi (morfologia, usos, intensitats...) ha de tenir en compte una sèrie de condicionants de la seva actuació, alguns previs, altres coetanis i altres posteriors a la funció planificadora. Entre ells podem citar el respecte al procediment administratiu legalment establert, el caràcter reglat de certes decisions urbanístiques, l'adequació de les determinacions del pla a la seva memòria justificativa, la competència per

aprovar definitivament el planejament, el control de les decisions discrecionals per part de la jurisdicció contenciosa administrativa, etc.

55. Què són els estàndards urbanístics, les directrius pel planejament i les normes d'aplicació directa?

Art. 9, 9 bis, 58.1, lletra f), 65.3 i .4, 70.8 i DT cinquena.2, TRLU/2010

En el procés de formulació del planejament urbanístic, la normativa urbanística obliga l'ens local a garantir uns estàndards urbanístics, consistents habitualment a establir una reserva mínima del sòl que serà objecte de transformació per a destinar-la a l'execució de sistemes urbanístics (comunicacions, espais lliures i equipaments comunitaris), en una nova manifestació de la funció social de la propietat, que contribueix a millorar les condicions de vida de la població. Aquests estàndards o criteris quantificadors no són d'aplicació directa, sinó que operen a través de les figures de planejament urbanístic general i derivat i el seu incompliment implica la nul·litat del pla. Així, per exemple, el POUM ha de preveure tres estàndards, un de general i dos d'específics vinculats al SU. El primer consisteix a reservar per al sistema general d'espais lliures públics un mínim de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic. Pel que fa al SU, s'estableixen: a) una reserva per a sistemes urbanístics, que es determina en proporció adequada a les necessitats de la població; i b) una altra reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública que, com a mínim, s'ha de correspondre amb el 30% del sostre residencial de nova implantació en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

Adicionalment als estàndards, altres instruments que regula la legislació urbanística i que condicionen l'ordenació urbanística són les directrius per al planejament urbanístic i les determinacions d'aplicació directa. Les primeres són instruccions que guien i orienten l'acció del planificador en el moment de fixar el disseny urbà (limitacions en zones de risc

d'inundació, preservació del sòl d'alt valor agrícola, limitacions en l'ús dels terrenys amb pendent superior al 20%, etc.). Les normes d'aplicació directa s'apliquen sense pla o bé sense necessitat de modificar el pla. En són exemples la prohibició, en absència de planejament general, que les noves edificacions compreses en l'àmbit del SU tinguin més de tres plantes o superin en alçada la mitjana de la de les edificacions veïnes, sense perjudici de les altres limitacions que siguin aplicables; la implantació d'instal·lacions per l'aprofitament d'energia solar, sense haver de modificar prèviament el planejament urbanístic; i l'autorització implícita per ocupar sòl reservat a sistemes urbanístics o bé terrenys privats inedificables per instal·lar elements d'accessibilitat (com ara, ascensors) en el marc de la rehabilitació d'edificis preexistents. En aquests dos darrers exemples, l'aplicació de les normes d'aplicació directa es condiona al fet que no siguin incompatibles amb les normes de protecció del patrimoni cultural.

56. Hi ha algun condicionant econòmic en la determinació del model urbanístic municipal?

Art. 3.3 i 22 TRLSRU

STC 143/2017, de 14 de desembre

Els plans urbanístics han de ser sostenibles econòmicament. Per això, han d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que caldrà ponderar particularment l'impacte de l'actuació urbanística en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'activació i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Els municipis resten obligats a emetre l'informe quan així ho disposi la legislació aplicable i, com a mínim, quan estiguin obligats per llei a constituir la junta de govern local.

La L3R, per la seva banda, va introduir l'exigència d'elaborar una memòria que garanteixi la viabilitat econòmica de les actuacions de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure

legal de conservació i d'un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues dels propietaris inclosos en l'àmbit d'actuació. En l'actualitat, aquest deure es troba regulat en el TRLSRU, si bé la STC 143/2017 n'ha eliminat el contingut mínim que exigia la L3R.

57. Què és un pla director urbanístic (PDU)?

Art. 56, 157 i 157 bis TRLU/2010

Art. 63 RLU

És un pla d'abast supramunicipal i de formulació i aprovació autonòmica que s'encarrega, entre d'altres funcions, d'establir les directrius per coordinar l'ordenació urbanística d'aquest àmbit territorial; de concretar les determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, la mobilitat de les persones i mercaderies i el transport públic; d'establir mesures de protecció del SNU; de concretar les grans infraestructures; i de programar polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge concertades amb els ajuntaments, tot garantint la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública i llur suficiència i viabilitat.

El PDU és l'instrument de planejament urbanístic escaient per delimitar i ordenar àrees residencials estratègiques i sectors d'interès supramunicipal (aquestes actuacions es defineixen més endavant, vegeu l'índex).

Pel que fa a la documentació, aquest tipus de planejament ha de contenir estudis justificatius, memòria, programació de les actuacions, bases tècniques i econòmiques per desenvolupar-los, plànols d'informació i d'ordenació i normes d'obligat compliment.

58. Què és un pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)?

Art. 57-59 TRLU/2010

Art. 64-76 RLU

El POUM és la figura de planejament urbanístic més important a nivell local, ja que ordena el municipi de manera integral, amb determinacions més concretes en el cas del SUC i més genèriques pel que fa al SUNC

i al sòl urbanitzable. Les seves funcions abasten la classificació del sòl; la definició del model d'implantació urbana i de les determinacions per al desenvolupament urbanístic en condicions de sostenibilitat; l'assenyalament de l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori i la previsió del seu desenvolupament; i la fixació de les circumstàncies que conduiran a la modificació o revisió del POUM.

El contingut documental del POUM és el següent: memòria descriptiva i justificativa del pla, acompanyada del programa de participació ciutadana i d'estudis complementaris; plànols d'informació i d'ordenació (i de traçat de les xarxes bàsiques de serveis, en SUC); normes urbanístiques; catàleg de béns a protegir; agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions; documentació mediambiental adequada (com a mínim, informe mediambiental); programa d'actuació urbanística municipal (potestatiu); memòria social; i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

59. La reserva de sòl per a construir habitatge protegit l'ha de fixar el POUM?

Art. 57.3, DA vint-i-quatrena i DT tercera.3 TRLU/2010

Art. 13 Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

Sí, li correspon al POUM i a les seves posteriors modificacions i revisions establir unes reserves mínimes de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública que sigui suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social. Aquest mínim es correspon amb el 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Aquestes reserves s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges de protecció per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de les seves possibilitats econòmiques i han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions.

En un primer moment la reserva es limitava al SUNC i al sòl urbanitzable. Tanmateix, alguns ajun-

taments metropolitans van modificar el seu planejament general per a permetre l'aplicació de la reserva en el SUC amb l'argument que l'article 17.3 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge permet aquesta possibilitat. L'article 17 assenyala que els plans urbanístics són els encarregats de fixar la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, mitjançant la determinació de reserves i la qualificació del sòl, la qual pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents. Per exemple, l'Ajuntament de Barcelona va establir aquesta reserva en el marc de les actuacions que preveuen l'edificació d'habitatge plurifamiliar de nova construcció o gran rehabilitació que tinguin un sostre urbanístic d'habitatge superior a 600m² –cal dir que aquesta mesura no ha tingut un impacte directe molt rellevant, atesa la poca activitat urbanística en SUC a Barcelona, atès que, entre 2018 i 2022 només ha generat 52 habitatges (*L'habitatge i la seva importància econòmica i social*, 2022, APCE-Foment del Treball)–. L'any 2019, la reserva en SUC es va estendre a tots els municipis catalans mitjançant l'aprovació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (art. 13). Aquesta norma estableix que el pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en SUC o bé en SUNC no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en SUNC o SUD, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. Així mateix, s'estableix que la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament.

Cal advertir que no tots els municipis estan obligats a aplicar la reserva mínima per habitatge de pro-

tecció prevista en el TRLU/2010. Així, resten exempts els POUM següents:

- a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.
- b) Els dels municipis de menys de 5.000 habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:
 - b.1.- Que en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències hagi estat inferior a cinc habitatges per cada 1.000 habitants i any.
 - b.2.- Que el pla no permeti més de 200 habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en SUNC i en sòl urbanitzable.

60. Què és un programa d'actuació urbanística municipal (PAUM)?

Art. 60 i 61 TRLU/2010

Art. 77RLU

El PAUM és un instrument de planejament de caràcter potestatiu i complementari del planejament general municipal que projecta les polítiques de sòl i d'habitatge del municipi. S'ha d'actualitzar cada sis anys. Entre altres funcions, li correspon avaluar i atendre les necessitats de sòl residencial i industrial i d'habitatge, determinant la preferència de la iniciativa pública o privada per a la promoció del planejament urbanístic derivat i establint, si s'escau, una reserva per a la iniciativa pública per un termini que no pot superar els sis anys.

La seva documentació és la següent: memòria raonada dels objectius que persegueix i de les mesures i els mitjans programats per a assolir-los i, si cal, estudis complementaris; relació de les actuacions programades; calendari d'execució; avaluació econòmica i financera i disposicions pressupostàries; i 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.

61. Què són les normes de planejament urbanístic?*Art. 62 i 63 TRLU/2010**Art. 78 RLU*

Les normes de planejament urbanístic són un instrument de planejament general que supleixen el POUM quan el Govern de la Generalitat hagi suspès la seva vigència per raons justificades d'interès públic i en els supòsits de pèrdua de vigència. Una altra funció és la de complementar les determinacions del POUM.

62. Quina és la situació dels municipis que no disposen de POUM?*Art. 59.2 i DA vuitena TRLU/2010*

Els municipis que no tenen POUM ni cap altra figura de planejament general (pla general municipal, normes subsidiàries del planejament) es regeixen per unes normes de planejament urbanístic dictades pel DT per a suplir-ne transitòriament l'absència. Aquests municipis disposen d'un termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor de les normes per a elaborar i tramitar un POUM.

Quan l'escassa complexitat urbanística del municipi només exigeixi distingir entre SU i SNU, aquest POUM pot tenir un contingut molt reduït i una documentació mínima (memòria, plànols d'informació i de delimitació del sòl urbà i del no urbanitzable, normes urbanístiques bàsiques, alineacions i rasants i informe mediambiental).

En el cas que en el termini de tres anys el municipi no hagi aprovat provisionalment el seu POUM, el DT completarà la tramitació per a atorgar vigència indefinida a les normes de planejament urbanístic.

63. Quin paper desenvolupa el planejament derivat en l'ordenació urbanística?

Com que, amb excepció del SUC i en algun cas del SUD, les determinacions del POUM no poden ser executades directament perquè són poc detallades, es fa necessari recórrer a la formulació i aprovació d'altres plans urbanístics (els derivats) encarregats de concretar-les i de

sevolupar-les. El tipus de pla derivat que s'utilitzi vindrà condicionat per la classe de sòl que s'ha d'ordenar.

64. Què és un pla parcial urbanístic (PPU)?

Art. 65, 101 i 102 TRLU/2010

Art. 79-89 i 100 RLU

El pla parcial urbanístic (PPU) és un instrument de planejament derivat que té per objecte el desenvolupament de les determinacions del POUM pel que fa al SUD. El seu àmbit d'ordenació és el sector. Els PPU poden ser d'iniciativa pública o d'iniciativa privada, les diferències existents entre ambdós són essencialment de tipus procedimental i de contingut.

El PPU s'encarrega de la qualificació el sòl, de regular els usos i els paràmetres de l'edificació, d'assenyalar alineacions i rasants, de definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, d'establir les condicions de gestió i els terminis per executar les obres d'urbanització i edificació i de preveure la localització concreta dels terrenys que s'han de reservar per a la construcció d'habitatge protegit. També pot precisar les obres d'urbanització bàsiques o esperar que es concretin en el projecte d'urbanització.

El PPU ha de contenir els documents següents: memòria justificativa; plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i si escau, de detall d'urbanització; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica; pressupost de les obres i els serveis; pla d'etapes; divisió poligonal, si escau; justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible; documentació mediambiental; justificació que s'adequa al PAUM, si el municipi disposa d'aquest instrument de planejament; i informe de sostenibilitat econòmica.

65. Què és un pla parcial urbanístic de delimitació (PPUD)?

Art. 58.8, 66.2 i 75 TRLU/2010

Art. 79-89 i 100 RLU

El pla parcial urbanístic de delimitació (PPUD) concreta les determinacions del POUM en relació amb el

SUND. Aquest pla ha de garantir que la proposta que conté s'integra de manera adequada en l'ordenació urbanística fixada pel planejament general i per això ha de justificar l'oportunitat i la conveniència d'endegar la promoció i la seva adequació a les escasses previsions del POUM respecte d'aquest sòl: magnituds màximes i mínimes de l'actuació, intensitat màxima dels usos, etc. I encara més, es preveu que es puguin formular avanços d'aquest pla per a consultar-ne la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció. Aquesta consulta és potestativa, llevat que el planejament urbanístic municipal no estigui adaptat al objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, supòsit en què la consulta serà obligatòria.

El contingut documental del PPUD és idèntic al del PPU, amb l'afegit d'una memòria i dels estudis justificatius de l'adequació de la promoció a les condicions d'ordenació previstes en el POUM i de la viabilitat de la mateixa (infraestructura, mobilitat, etcètera).

66. Què és un pla de millora urbana (PMU)?

Art. 70 TRLU/2010

Art. 40, 90, 91 i 100 RLU

El pla de millora urbana (PMU) és un pla derivat que concreta les determinacions del POUM en sectors de sòl urbà (SUC i SUNC). En el SUC, aquest pla es dedica a completar o acabar la urbanització, per tal que el sòl assoleixi la condició de solar, i regular la composició volumètrica i de façanes. En el SUNC, la seva finalitat és la 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 (tot regulant el seu ús i la possibilitat d'aprofitament privat), de sanejament de poblacions i altres de similars.

El seu contingut i documentació són idèntics als previstos per al PPU, llevat de l'obligació d'establir reserves concretes de sòl per als sistemes urbanístics de zones verdes i equipaments que regula l'article 65 del TRLU/2010. Això no significa que en el SU no hi hagi reserves, sinó que la quantitat de sòl que es reserva no està condicionada a uns percentatges concrets. La

reserva per sistemes s'ha de concretar en el PMU, si abans no ho ha fet el POUM.

67. Què és un pla especial urbanístic (PEU)?

Art. 67-69 TRLU/2010

Art. 92-94 i 100 RLU

Els plans especials urbanístics (PEU) poden ser de desenvolupament o autònoms.

Els PEU de desenvolupament són plans derivats que actuen en qualsevol classe de sòl establint una regulació pormenoritzada d'aspectes concrets i específics de l'ordenació (protecció, millora, sanejament, etcètera) en desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, en un àmbit inframunicipal, municipal o supramunicipal. Aquests plans poden estar o no estar previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general. En aquest darrer supòsit, no podran substituir en cap cas el POUM en la seva funció d'ordenació integral del territori, de manera que no poden alterar la classificació del sòl ni modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament. En canvi, poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir limitacions d'ús.

La formulació d'un PEU de desenvolupament pot tenir per objecte alguna de les finalitats següents: protecció del medi rural i del medi natural; protecció de béns catalogats; desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció, del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris o del sistema urbanístic d'espais lliures públics; ordenació del subsòl; identificació i regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions que puguin ser objecte de rehabilitació o reconstrucció; actuacions específiques en SNU; implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el POUM; implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals; i qualsevol altra finalitat anàloga.

Els PEU autònoms són plans l'objecte principal dels qual és la implantació en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local. Igual que els PEU de desenvolupament, poden modificar les determinacions no fonamentals del POUM i, a més, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic general o local.

Els PEU contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic o, en tot cas, les pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs corresponents.

68. Què és un catàleg?

Art. 71.1 TRLU/2010

Art. 96 RLU

El catàleg és un document auxiliar del planejament urbanístic general i derivat que té per finalitat assegurar l'efectivitat de les mesures urbanístiques de protecció que hi són previstes en relació amb monuments, edificis, jardins, paisatges o béns culturals.

69. Hi ha algun altre instrument auxiliar del planejament?

Art. 71.2 TRLU/2010

Podem considerar que tenen aquesta condició les ordenances municipals de contingut urbanístic. Així, els ajuntaments poden aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per a regular aspectes que no són objecte de les normes del POUM, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions. Per tant, tenen una finalitat complementària del contingut normatiu dels POUM.

70. Què és un estudi de detall?

DT onzena TRLU/2010

L'estudi de detall és un instrument de planejament derivat que subsisteix en els municipis que encara

no tenen aprovat un POUM. La seva funció és la de completar o adaptar certes determinacions del planejament general i derivat (reajustament d'alineacions i rasants i reordenació de volums edificatoris), quan aquestes no han estat definides amb precisió o s'han de corregir.

4.2. La formulació i l'aprovació del planejament urbanístic

71. Què s'entén per formulació i aprovació del planejament?

Art. 73-107 TRLU/2010

Per formulació i aprovació del planejament s'entén el conjunt d'actes administratius o dels particulars que se succeeixen de manera ininterrompuda en el temps per tal que els diferents documents que componen la figura de planejament objecte del procediment siguin redactats, aprovats i publicats. Mentre la iniciativa per a la formulació del pla pot ser pública o privada en funció de quina sigui la figura de planejament, el seu procediment d'aprovació és sempre públic i es caracteritza pel fet de preveure diverses aprovacions successives (inicial, provisional i definitiva). Per això es diu que, almenys pel que fa al planejament urbanístic general, el procediment d'aprovació té una estructura bifàsica, és dir, que les dues primeres aprovacions del pla (aprovacions inicial i provisional) es duen a terme en l'àmbit local, mentre que la darrera (aprovació definitiva) es fa a nivell autonòmic. Quant al planejament derivat, aquest acostuma a ser aprovat exclusivament en seu local (aprovacions inicial i definitiva, sense que s'hagi de fer una aprovació provisional).

72. Quins plans poden ser formulats per la iniciativa privada?

Art. 76-78, 82, 83.4 i 101.2 TRLU/2010

La formulació del planejament urbanístic per la iniciativa privada només és admesa en relació amb el planejament derivat (PPU, PEU, PMU). En aquest darrer

supòsit, els promotors privats tenen dret a rebre dels organismes públics corresponents la informació necessària per portar a terme la redacció de la figura de planejament i poden efectuar les ocupacions temporals necessàries per a la seva execució.

També poden presentar propostes per a la formulació de PDU per a la delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars, però, en tot cas, aquest PDU haurà de ser formulat per l'administració.

73. Què succeeix si l'òrgan competent no formula o no tramita el planejament en el termini establert?

Art. 82.3 i .4 i 90 TRLU/2010

Quan el planejament general o el derivat no es redactin o tramitin en els terminis establerts, el Departament de Territori ha de requerir l'òrgan competent perquè exerciti les seves competències i, si aquest incompleix el requeriment, el Departament es pot subrogar d'ofici en aquesta activitat. Tanmateix, els ajuntaments poden encomanar-ne la redacció al Departament i la seva tramitació a la CTU corresponent.

Si l'incompliment de terminis fa referència a les aprovacions inicial i provisional de les figures de planejament urbanístic derivat, aquestes s'entenen aprovades per silenci administratiu, sempre que la documentació fos completa a l'inici del còmput del termini.

74. És possible tramitar i aprovar simultàniament una figura de planejament urbanístic general i una altra de derivat?

Art. 85.9 TRLU/2010

Art. 110.2 RLU

Sí, tot i que la tramitació dels plans s'ha de fer en expedients separats i que l'executivitat de l'acord d'aprovació del pla derivat queda supeditada a la del planejament general que li serveix de base. Aquesta condició suspensiva ha de constar en l'acord corresponent.

75. Qui aprova definitivament el planejament urbanístic?

Art. 79-81, 91 i DT novena TRLU/2010

La competència per l'aprovació definitiva del planejament s'atribueix a determinats òrgans administratius urbanístics en funció de l'instrument de planejament urbanístic de què es tracti i del fet que el municipi compti o no amb POUM o PAUM. Aquests òrgans són la Comissió de Territori de Catalunya, les comissions territorials d'urbanisme i els ajuntaments tot i que, en aquest darrer supòsit, es preveu que puguin renunciar expressament a aquesta competència en el planejament general a favor de l'Administració de la Generalitat. Els plans també poden ser aprovats per silenci administratiu, circumstància que concorre quan s'exhaureixen els terminis legals per a notificar l'acord d'aprovació del pla.

76. Què són els actes preparatoris de la formulació i la tramitació dels plans?

Art. 73, 74 i 86 bis TRLU/2010

Art. 22 i 102-106 RLU

Són actuacions comunes a tots els plans urbanístics que es duen a terme abans que el pla hagi estat redactat o aprovat inicialment. Consisteixen en:

- a) La suspensió de la tramitació de plans derivats, projectes de gestió urbanística i d'urbanització i de l'atorgament de llicències i autoritzacions. La suspensió pot ser potestativa (la que s'acorda abans de la redacció del pla per valorar la viabilitat de la seva formulació) o preceptiva (la que té lloc immediatament després de l'aprovació inicial del pla) i la seva finalitat és garantir l'efectivitat de l'actual ordenació mentre no s'aprovi la proposada. La durada total de les suspensions és d'un màxim de dos anys.
- b) La redacció d'un programa de participació ciutadana, que és preceptiu en la formulació del POUM i potestatiu en la resta de plans.

- c) La informació pública de l'avanç del pla mentre encara està en procés de redacció. Aquest tràmit també és preceptiu per al POUM.
- d) Cal advertir que l'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que s'hi hagin de sotmetre s'integra en el procediment d'elaboració dels plans. Així, el promotor del pla ha de trametre l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar a les oficines territorials d'avaluació ambiental, perquè emetin el document de referència. De conformitat amb aquest document –que portarà annexat l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, elaborat per la CTU corresponent–, el promotor elaborarà l'informe de sostenibilitat ambiental, que s'incorporarà al pla per a la seva aprovació inicial.

77. Quin és el procediment d'aprovació del PDU?

Art. 79 i 83 TRLU/2010

Una vegada redactat, el PDU se sotmet a consulta dels ajuntaments afectats per un termini d'un mes, pel que fa als objectius i els propòsits generals de la iniciativa. Les aprovacions inicial i definitiva corresponen a la Comissió de Territori de Catalunya. Una vegada aprovat inicialment, se sotmet a informació pública i a sol·licitud d'informes per un termini d'un mes i, en acabat, a l'informe dels ens locals afectats, per un nou període d'un mes.

78. Quin és el procediment d'aprovació de les normes de planejament urbanístic?

Art. 79 i 84 TRLU/2010

Acordada l'aprovació inicial de les normes de planejament urbanístic per la comissió territorial d'urbanisme corresponent, d'ofici o a proposta dels ens locals, es preveu un tràmit simultani d'informació pública i de sol·licitud d'informes, que s'han d'emetre en el termini d'un mes, i un tràmit d'audiència als ens locals. L'aprovació provisional correspon també a la comissió territorial d'urbanisme, mentre que l'apro-

vació definitiva correspon a la Comissió de Territori de Catalunya. Aquest òrgan pot prescindir dels tràmits esmentats per raons d'urgència, que ha d'apreciar el Govern de la Generalitat.

79. Quin és el procediment d'aprovació del POUM, el PAUM i el PPUD?

Art. 79, 80, 85, 86, 86 bis, 91 i 92 TRLU/2010

Art. 15, 21-24, 102, 103, 105.2, 106, 107, 111 i 112 RLU

Art. 22 i 47.3 LBRL

Art. 52 i 114.3 TRLMRLC

El procediment d'aprovació de cadascuna d'aquestes figures de planejament urbanístic és el mateix, tret de l'audiència als municipis limítrofs, un tràmit que no es preveu en el cas dels PPUD.

Després dels actes preparatoris, el pla es aprovat inicialment pel ple de l'ajuntament (PPUD: alcalde) i s'acorda la suspensió preceptiva que ja s'ha comentat en parlar dels actes preparatoris. El pla se sotmet a informació pública i a l'audiència dels ajuntaments limítrofs i se sol·liciten informes sobre les competències afectades per la proposta d'ordenació, que s'han d'emetre en el termini d'un mes. Si la figura de planejament se sotmet a avaluació ambiental, ha d'incorporar al llarg de tot el procés d'elaboració i tramitació els diferents documents que exigeixen les legislacions urbanística i en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes (informe de sostenibilitat ambiental preliminar, document de referència, informe de sostenibilitat ambiental, memòria ambiental). A més, en aquest supòsit, el tràmit d'informació pública té una durada de 45 dies.

Acordada l'aprovació provisional (plenari municipal), l'expedient es remet al Departament de Territori als efectes de la seva aprovació definitiva (comissió territorial d'urbanisme corresponent / Comissió de Territori de Catalunya).

L'aprovació definitiva de POUM i PAUM s'entén produïda per silenci administratiu si la resolució no es notifica en el termini de quatre mesos des de la recepció pel Departament de l'expedient complet.

80. Quin és el procediment d'aprovació del planejament derivat?

Art. 80, 81 i 85-92 TRLU/2010

Art. 110-114 RLU

Art. 21.1 i .3, 22 i 47.3 LBRL

Art. 52.2, 53.1 i 114.3 TRLMRLC

L'aprovació inicial i la suspensió preceptiva de plans, projectes i llicències corresponen a l'alcalde (junta de govern local, en els grans municipis). Després del tràmit d'informació pública per un mes (que ha de ser notificat als propietaris, si és un pla d'iniciativa privada) i de la sol·licitud dels informes sectorials corresponents, el procediment d'aprovació pateix variacions en atenció a si els ajuntaments tenen o no competència per fer-ne l'aprovació definitiva.

En el primer cas, l'ajuntament ha de sol·licitar un informe a la CTU competent, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos. L'ajuntament pot ometre l'aprovació provisional i procedir directament a l'aprovació definitiva del pla. Únicament es pot produir l'aprovació definitiva del pla si l'informe de la CTU és favorable o no s'ha emès en el termini establert. El termini per a la producció del silenci administratiu positiu es fixa en dos mesos des del finiment del període d'informació pública.

Quan la competència d'aprovació definitiva és de la CTU s'ha de procedir a l'aprovació provisional per part del ple municipal en el termini de dos mesos des de la finalització del període d'informació pública i enviar l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme en un termini no superior als deu dies per tal que acordi l'aprovació definitiva. En el supòsit que no es notifiqui la resolució definitiva dins del termini de tres mesos, el pla s'entén aprovat per silenci administratiu.

Si la figura de planejament se sotmet a avaluació ambiental, ha d'incorporar al llarg de tot el procés d'elaboració i tramitació els diferents documents que exigeixen les legislacions urbanística i en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes (informe de sostenibilitat ambiental preliminar, document de

referència, informe de sostenibilitat ambiental, memòria ambiental).

81. Quins plans se sotmeten a avaluació ambiental estratègica?

Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes

Art. 86 bis TRLU/2010

Art. 100 i 115 RLU

Se sotmeten a avaluació ambiental estratègica, amb caràcter general, els plans que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient i també quan ho exigeixi una disposició legal o reglamentària o un acord del Govern. Pel que fa al planejament territorial, s'hi sotmeten: el Pla territorial general, els plans territorials parcials, els plans directors territorials, determinats plans territorials sectorials i els plans comarcals de muntanya. Pel que fa al planejament urbanístic: els POUM, els PPUD, el planejament urbanístic derivat que tingui per objecte la implantació en SNU de construccions destinades a activitats de càmping o el que es formuli en aquesta mateixa classe de sòl per a la implantació d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, els plans i programes que estableixin el marc per a l'autorització futura de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, certes modificacions de plans i els plans a què fa referència l'article 8 de la Llei 6/2009 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

L'avaluació ambiental s'integra en el procediment d'aprovació del pla. L'informe de sostenibilitat ambiental ha d'ésser incorporat al pla i sotmès a informació pública conjuntament amb aquest pel termini mínim de quaranta-cinc dies. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del pla ha de prendre en consideració l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental per a l'adopció de la resolució que correspongui.

82. Cal publicar el planejament, un cop aprovat definitivament?

Art. 103-107 TRLU/2010

Art. 17 RLU

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>

Sí, l'acord d'aprovació definitiva així com l'articulat de les normes urbanístiques de la figura de planejament de què es tracti han de ser objecte de publicació en el butlletí oficial corresponent (DOGC, BOP) perquè aquella sigui immediatament executiva i d'observança obligatòria.

Així mateix, el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, depenent del Departament de Territori, garanteix la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica dels que hi són dipositats. En aquest sentit, s'estableix que la publicació en el DOGC dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics ha d'incloure l'enllaç amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de planejament urbanístic.

83. Quin abast té el dret d'informació urbanística que es reconeix als ciutadans?

Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern (LTAIPBG)

Art. 13, lletra d), 53 i 129.5 LPACAP

Art. 103.4 i 105 TRLU/2010

Art. 16-20 RLU

Ja s'ha esmentat (pregunta 15a.) que, de conformitat amb la LTAIPBG, la transparència administrativa imposa a l'administració l'obligació de fer pública una informació àmplia sobre la seva organització i funcionament, els elements més determinants per la presa de les seves decisions i els motius que justifiquen la seva actuació. Així mateix, i en relació amb la informació no publicada, aquesta Llei reconeix als ciutadans un *dret d'accés a la informació pública* i regula el seu exercici i els límits que poden condicionar-lo, determinant un silenci positiu en el cas de manca de

resolució dins de termini. L'article 53 de la LPACAP també reconeix el dret dels ciutadans a accedir als arxius i registres públics.

Els ciutadans tenen dret a consultar els instruments de planejament i de gestió i els convenis urbanístics sotmesos a informació pública, els aprovats provisionalment i els que estan en vigor, així com a informar-se de llur contingut i sol·licitar còpies dels documents que en formin part. Cada ajuntament ha de tenir un exemplar complet i degudament diligenciat dels instruments vigents, que han d'estar a disposició del públic durant l'horari d'oficina. Com s'ha dit, la consulta també pot efectuar-se, amb caràcter presencial o mitjans telemàtics, en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

Així mateix, els ciutadans poden obtenir certificats de règim urbanístic referits a l'aprofitament urbanístic o a les determinacions urbanístiques aplicables a una finca o finques concretes. El certificat té una vigència de sis mesos.

84. Es pot alterar el contingut d'un pla urbanístic en vigor?

Art. 94-100 TRLU/2010

Art. 116-118 RLU

Els plans urbanístics tenen vigència indefinida, però per facilitar la seva aplicació es preveu que l'administració pugui alterar-ne el contingut mitjançant les operacions de *revisió* del planejament urbanístic general i de *modificació* del planejament urbanístic general o derivat.

Parlem de revisió del pla quan: a) es produeix l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, o b) es modifica la classificació del SNU i aquesta actuació comporta per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a SU i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

La resta d'alteracions es consideren modificacions puntuals del pla.

La modificació d'un pla urbanístic que comporti un increment de sostre edificable ha d'incrementar proporcionalment els sistemes d'espais lliure si d'equipaments.

Les modificacions que alterin els sistemes urbanístics d'espais lliures, les zones verdes o d'equipaments esportius han de garantir el manteniment de la superfície i la seva funcionalitat.

85. Són indemnitzables les alteracions del planejament que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació?

Art. 32-37 LRJSP

Art. 48 TRLSRU

Art. 115 TRLU/2010

Sempre que es justifiquin, són indemnitzables les despeses en què hagi incorregut el propietari o l'agent urbanitzador en el marc de l'execució del pla que esdevinguin inútils per raó de la seva alteració. En canvi, la disminució de l'aprofitament urbanístic reconegut inicialment a la finca només genera indemnització quan el planejament derivat i els projectes d'urbanització i de reparcel·lació estan aprovats definitivament i el subjecte afectat acredita que ha donat compliment a tots els deures inherents al procés urbanitzador (repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, pagament de les despeses d'urbanització, cessions obligatòries...).

86. Què significa que una edificació està fora d'ordenació?

Art. 108 TRLU/2010

Art. 119 RLU

Quan es modifica el planejament urbanístic vigent, és molt possible que alguns edificis, instal·lacions o usos existents esdevinguin discordants amb les noves directrius urbanístiques i quedin, per tant, subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament. Es diu aleshores que l'edifici, la instal·lació o l'ús estan fora d'ordenació.

En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions, així com les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques. En canvi, si es tracta de construccions i instal·lacions que tenen un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres del nou planejament però no queden fora d'ordenació, s'hi poden autoritzar obres de consolidació i rehabilitació, canvis d'ús, increment de volum o del sostre construït i increment d'habitatges i establiments.

Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim de les edificacions amb volum disconforme.

Cinquena part.

**La gestió i l'execució
urbanístiques**

5.1. Els requisits per a l'execució del planejament

87. Què s'entén per gestió i execució urbanístiques?

Art. 116.1 TRLU/2010

Art. 120 RLU

Mentre l'execució urbanística es defineix com el conjunt de procediments destinats a transformar l'ús del sòl i, especialment a urbanitzar-lo, la gestió urbanística s'identifica amb un concepte més ampli, que abasta també la direcció, la promoció i la coordinació de totes les actuacions urbanístiques, amb l'atribució a cada propietari de l'aprofitament urbanístic que li correspon –en forma de solars resultants de l'execució de pla– i l'edificació d'aquests solars.

88. Quina és la tipologia de les actuacions que poden ser objecte d'execució urbanística?

Art. 7 TRLSRU

De conformitat amb la legislació de sòl estatal, les actuacions urbanístiques són de dos tipus:

- a) Actuacions de transformació urbanística, que inclouen les actuacions d'urbanització i les actuacions de dotació:
 - a.1.- Actuacions d'urbanització, que incardinen les següents:
 - a.1.1.- Actuacions de nova urbanització, que tenen per objecte la transició de sòl rural a urbanitzat amb la finalitat de constituir una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa de serveis.

- a.1.2.- Actuacions que suposen la reforma o renovació de la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.
- a.2.- Actuacions de dotació, que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la major edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats a les parcel·les, i no requereixen la reforma o renovació de la urbanització.
- b) Actuacions edificatòries, denominades així encara que puguin arribar a requerir obres complementàries d'urbanització:
 - b.1.- Actuacions de nova edificació i de substitució de l'edificació existent.
 - b.2.- Actuacions de rehabilitació edificatòria, que comprenen la realització d'obres i treballs de manteniment o intervenció en els edificis existents, llurs instal·lacions i espais comuns, en els termes fixats en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

89. A qui correspon executar el planejament?

Art. 116.5 i 123 TRLU/2010

Art. 187-207 RLU

L'execució del planejament pot ser assumida per l'ajuntament o pels particulars (propietaris, agents urbanitzadors), que participen en aquest procés mitjançant les entitats urbanístiques col·laboradores o a través de fórmules indirectes de gestió com el concert o la concessió. Són entitats urbanístiques col·laboradores les juntes de compensació, les juntes de concertació, les associacions administratives de cooperació i les juntes de conservació i cadascuna d'elles, llevat de la darrera, es vincula a l'elecció d'un sistema d'actuació determinat. Per tal que aquestes entitats puguin adquirir personalitat jurídica és necessari que l'acord aprovatori de la seva constitució s'inscriuï en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori.

90. Quins són els principis bàsics de la gestió urbanística?

Art. 47.2 CE

Art. 4.2, lletra b), 15 i 18 TRLSRU

Art. 7 TRLU/2010

D'una banda, la distribució equitativa dels beneficis i de les càrregues derivats de l'execució del planejament entre els propietaris afectats, a fi i efecte de permetre l'adjudicació de les parcel·les en proporció a les finques aportades. De l'altra, la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics, que es materialitza mitjançant les cessions de sòl per a sistemes i en concepte d'aprofitament urbanístic i el pagament de les despeses d'urbanització.

91. Què s'entén per despeses d'urbanització?

Art. 120 TRLU/2010

Art. 127 RLU

Les despeses d'urbanització, que han de ser assumides per la propietat no es limiten, com es podria pensar, a les obres d'urbanització, sinó que s'estenen a les indemnitzacions per l'enderrocament de construccions, la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions i el trasllat forçós d'activitats; el cost de redacció dels avantprojectes, dels plans derivats, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, així com, en determinats supòsits, de la modificació puntual del planejament general i derivat i dels plans directores urbanístics; les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística; les despeses de gestió, degudament justificades; les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals; i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

92. Què és un conveni urbanístic?

Arts. 8 i 104 TRLU/2010

Arts. 25 i 26 RLU

El conveni urbanístic es pot definir com un acord bilateral entre l'ajuntament i els particulars mitjançant el qual les parts es comprometen a realitzar determinades prestacions per assegurar una actuació urbanística concreta. A grans trets, es pot distingir entre convenis de planejament i convenis de gestió. Els convenis de planejament tenen per objecte l'alteració de les determinacions del planejament i la seva aprovació correspon al plenari municipal, mentre que els de gestió s'ocupen de regular aspectes concrets de l'execució del pla i són competència de l'alcalde. L'aprovació dels convenis ha de ser publicada al butlletí oficial corresponent dins del mes següent.

L'incompliment del contingut del conveni per part de l'ajuntament permet a la part afectada obtenir una indemnització que la rescabali dels perjudicis ocasionats.

Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de trametre una còpia dels convenis urbanístics que subscriuen al Departament de Territori perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics del Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

93. Com es poden gestionar les actuacions urbanístiques en execució del pla?

Art. 117 TRLU/2010

Art. 121 RLU

Aquestes actuacions es poden gestionar de manera integrada o aïllada. La gestió urbanística integrada, la més habitual, es duu a terme per polígons d'actuació urbanística complets i té per finalitat distribuir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i executar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística aïllada s'utilitza quan no és possible o no cal delimitar polígons d'actuació urbanística per al repartiment de

beneficis i càrregues i, especialment, en operacions puntuals en SU.

94. Quines són les condicions necessàries per procedir materialment a l'execució del pla urbanístic?

Art. 116.2 i .4 TRLU/2010

Per executar les operacions urbanístiques previstes en els plans és necessari que es compleixin una sèrie de condicions que no han de seguir forçosament aquest ordre:

- a) Aprovació i publicació del pla urbanístic més idoni per al tipus de sòl que s'ha d'urbanitzar.
- b) Subjecció de les distintes actuacions urbanístiques previstes en el pla a un ordre de prioritats, que és el fixat en l'agenda, en el programa d'actuació urbanística o en el pla d'etapes.
- c) Divisió del sector –que és l'àmbit espacial utilitzat pel planejament urbanístic derivat– en polígons d'actuació urbanística.
- d) Elecció d'un sistema d'actuació urbanística (reparcel·lació o expropiació).
- e) Aprovació del/s projecte/s d'urbanització.

95. Què és i com es delimita un polígon d'actuació urbanística?

Art. 118, 118 bis i 119 TRLU/2010

El polígon d'actuació urbanística constitueix l'àmbit espacial ideal per a l'execució del pla atès que té una superfície inferior a la del sector de planejament urbanístic derivat. Normalment, el sector de planejament dóna lloc a diversos polígons, que poden ser continus o discontinus i que s'executen independentment els uns dels altres.

La delimitació poligonal la fa l'ens local de manera reglada, ja que s'ha de subjectar a una sèrie de requisits:

- a) Que el polígon d'actuació urbanística tingui una dimensió adequada per assumir les cessions de sòl previstes pel planejament
- b) Que hi hagi equilibri entre els diferents polígons que conformen el sector de planejament pel que

fa als beneficis i càrregues, de manera que se'n pugui efectuar un repartiment equitatiu.

- c) Que el polígon tingui entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Aquesta delimitació es pot dur a terme en el mateix pla o en un moment posterior, mitjançant un procediment que es comú a la resta d'instruments de gestió (estatuts i bases d'actuació de les juntes de compensació, projectes de reparcel·lació, determinació i modificació dels sistemes d'actuació i de llurs modalitats) i que és de tramitació senzilla: presentada la documentació completa pels propietaris o promotors, es produeix l'aprovació inicial del projecte de divisió poligonal a càrrec normalment de l'ajuntament. El projecte es sotmet a informació pública pel termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència als interessats, que han de ser citats personalment. L'aprovació definitiva és competència de l'ajuntament i ha de ser notificada als interessats en el termini de dos mesos des de l'acabament del període d'informació pública; en cas contrari, s'entén aprovat per silenci administratiu. L'acord de divisió poligonal ha de ser objecte de publicació i formalització, si s'escau, i se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

El planejament urbanístic general pot afectar diversos polígons d'actuació urbanística per a l'execució d'una infraestructura comuna, amb la finalitat de garantir-ne l'execució i repartir el cost d'execució entre els polígons, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau.

96. Què és un projecte d'urbanització?

Art. 72, 89.6 i 91.7 i .8 TRLU/2010

Art. 96-98 RLU

El projecte d'urbanització és, com el seu nom indica, un projecte tècnic que estableix amb detall les obres d'urbanització necessàries per facilitar l'execució material del planejament urbanístic general i derivat. No es considera un instrument de planejament i, per tant, no pot contenir determinacions pròpies

d'aquestes figures ni modificar les contingudes en el pla que correspongui. Els projectes d'urbanització poden formar part del pla o constituir-se com un document independent. Poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de viants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització només fes referència a aquestes obres bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

El projecte d'urbanització és aprovat definitivament per l'alcalde de conformitat amb el procediment comú a les figures de gestió urbanística. La notificació d'aquesta aprovació s'ha de produir en el termini de dos mesos des de l'acabament del tràmit d'informació pública; altrament s'entén aprovat per silenci administratiu positiu. Pel que respecta als projectes complementaris, la notificació de l'aprovació s'ha d'efectuar en el termini d'un mes des de la presentació de la documentació completa; en cas contrari s'entén aprovat per silenci.

Es preveu que l'Agència Catalana de l'Aigua emeti un informe sobre la solució de sanejament proposada en els projectes d'urbanització.

97. Què és l'ocupació directa?

Art. 156 TRLU/2010

Art. 215-219 RLU

És una operació mitjançant la qual l'ajuntament obté de manera anticipada terrenys que, de conformitat amb el planejament, s'han de destinar a l'execució de sistemes urbanístics. Cal dir que, en condicions normals, l'ens local adquireix igualment aquests terrenys per cessió gratuïta i obligatòria, però ho fa més tard, quan s'efectua el procés reparcel·ladori. L'ocupació directa es pot dur a terme a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del pla o de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Els propietaris dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, si en el termini de quatre anys comptats des de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa no s'ha aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, poden advertir l'ajuntament de la seva intenció d'instar un procediment expropiatori per ministeri de la llei.

98. Què són els drets de reallotjament i de retorn?

Art. 18.1, lletra e), 19 TRLSRU

Art. 120.1, lletra h), TRLU/2010

Art. 219-219 septendecies RLU

És el dret reconegut a les persones ocupants legals d'habitatges (que constitueixen la seva residència habitual) que es veuen privats d'aquests habitatges per raó de l'execució del planejament urbanístic. Cal ressaltar que per ésser titular d'aquest dret, cal que acreditin el compliment d'una sèrie de requisits.

El reallotjament és personal i intransferible i comporta el dret a rebre un habitatge de substitució per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació.

En el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, els subjectes obligats a fer efectiu el dret de reallotjament són la comunitat reparcel·latòria, el propietari únic, la comunitat de béns que formula reparcel·lació de comú acord o, si s'escau, el concessionari de la gestió urbanística integrada. En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, o en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, el subjecte obligat és l'administració actuant o, si així es determina, el beneficiari de l'expropiació.

La legislació també reconeix un dret de retorn a la nova edificació –pel temps que resti fins a la finalització del contracte– als arrendataris d'habitatges que hagin estat enderrocats en el marc d'una actuació aïllada no expropiatòria en el teixit urbà existent.

5.2. Els sistemes d'actuació urbanística

99. Què són els sistemes d'actuació urbanística?

Art. 121-155 TRLU/2010

Els sistemes d'actuació urbanística constitueixen el marc legal en base al qual s'executa el pla urbanístic i es redistribueix la propietat de les finques que formen part del polígon d'actuació urbanística en el context d'una gestió urbanística integrada. La determinació del sistema que s'hagi de portar a la pràctica es pot fer una vegada aprovat el pla o la delimitació del polígon d'actuació, o bé mitjançant la tramitació del procediment comú als instruments de gestió urbanística.

100. Quins tipus de sistemes d'actuació urbanística preveu la normativa?

Art. 121-155 TRLU/2010

Art. 129-214 RLU

Hi ha dos sistemes d'actuació, el sistema de reparcel·lació (amb les modalitats de compensació bàsica, compensació per concertació, cooperació i sectors d'urbanització prioritària) i el sistema d'expropiació, que difereixen entre ells per la distinta naturalesa de la titularitat –pública o privada– de les finques incloses en el procés de gestió i execució urbanístiques. L'elecció entre un o altre sistema es fa dependre de les necessitats, dels mitjans economicofinancers amb què es compta, de la col·laboració de la iniciativa privada i d'altres circumstàncies que puguin concórrer. No obstant això, quan s'executin plans d'iniciativa particular, el sistema que s'imposa és el de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o per concertació, i quan s'actui per sectors d'urbanització prioritària, la modalitat aplicable és la de cooperació.

101. Què és una reparcel·lació?

Art. 124 TRLU/2010

La reparcel·lació consisteix a agrupar la totalitat de les finques compreses en un polígon d'actuació ur-

banística amb l'objecte de fer-ne una nova divisió en atenció a les determinacions del pla urbanístic que s'executa. Aquesta operació s'inicia amb l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística o del pla que la conté i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació. Es tramita d'acord amb el procediment comú als instruments de gestió (aprovació inicial, informació pública i audiència als interessats, acord d'aprovació definitiva i notificació).

En termes generals, comporta adjudicar les parcel·les amb aprofitament privat resultants als propietaris de les finques originàries en proporció als seus respectius drets, a l'ajuntament en la part que li correspongui per la cessió d'aprofitament urbanístic i a l'empresa que executi les obres d'urbanització en concepte de pagament en espècie, total o parcial. Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

Així, les finalitats de la reparcel·lació són: repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística; regularitzar la configuració de les finques per adaptar-les a les exigències del planejament; situar l'aprofitament urbanístic en zones aptes per a l'edificació; cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes urbanístics; i determinar les quotes d'urbanització a càrrec dels propietaris i la forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Hi ha diversos tipus de reparcel·lació (física, econòmica, voluntària, regularització de finques i reparcel·lació amb propietari únic o comunitat de béns).

102. Què és un projecte de reparcel·lació?

Art. 23 TRLSRU

Art. 126-128 TRLU/2010

Art. 130-168 (art. 151 no vigent) RLU

És el document mitjançant el qual es dissenya l'operació reparcel·latòria. Pot ser formulat mitjançant l'agrupació de totes les finques en una per a la seva posterior segregació o bé mitjançant subrogació real de les finques originàries per finques de resultat en el moment en què el projecte s'aprovi. Aquest projecte ha de contenir la descripció física de les finques i els seus assentaments registrals, amb la identificació de les possibles càrregues i de la seva compatibilitat o incompatibilitat amb el planejament. A més, ha de fixar els drets dels propietaris, la valoració de les finques resultants i de les plantacions, obres i millores que no es puguin conservar, els criteris d'adjudicació de les noves finques (entre ells, el de proximitat a les antigues propietats), les indemnitzacions pels casos en què l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti l'adjudicació de parcel·les independents o en proindivís i la determinació de la possible participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues.

La fermesa de l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la subrogació de les finques d'origen per les de resultat, l'extinció o la transformació de drets i de càrregues, la cessió al municipi dels sòls de cessió obligatòria, en ple domini i lliure de càrregues, per a la seva incorporació al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, l'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses de reparcel·lació i el gaudi de les exempcions tributàries que procedeixin.

La manca de notificació en termini de la resolució que posa fi al procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació permet entendre desestimada aquesta pretensió (silenci administratiu negatiu).

103. Quines són les característiques principals de les modalitats del sistema de reparcel·lació?

Art. 121-155 TRLU/2010

Art. 170-186 RLU

Tot i estar integrats en el mateix sistema d'actuació, el que diferencia aquestes modalitats és el grau d'implicació o participació de la iniciativa privada. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris de les finques compreses en el polígon, constituïts en una junta de compensació, formulen el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, a través del qual es procedeix a la distribució equitativa de beneficis i càrregues; efectuen les cessions de sòl obligatòries; executen i paguen les obres d'urbanització i, posteriorment, les cedeixen a l'ajuntament. La iniciativa d'aquesta modalitat correspon als propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

En la modalitat de compensació per concertació, l'execució es fa mitjançant concert entre els propietaris –que s'han de constituir en junta de concertació– i l'ajuntament. La iniciativa correspon als propietaris de finques que representin més del 25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística i s'ha de formalitzar per escrit davant l'ajuntament.

En la modalitat de cooperació (també aplicable als sectors d'urbanització prioritària), la gestió és responsabilitat de l'ajuntament, que dirigeix les obres d'urbanització, tot repercutint els costos en els propietaris afectats, que també aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. Els propietaris poden constituir una associació administrativa de cooperació en el polígon, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

104. La junta de compensació s'ha de constituir sempre que el pla s'executi en la modalitat de compensació bàsica?

Art. 130.2 TRLU/2010

La constitució de la junta no és necessària quan tots els terrenys pertanyen a un sol titular o a una comu-

nitat en proindivís i aquesta situació es manté mentre duren les obres d'urbanització, o si així ho acorda l'ajuntament en el marc d'una reparcel·lació voluntària. En el supòsit que el propietari i el promotor siguin persones diferents, la constitució de la junta té caràcter obligatori i el promotor s'hi ha d'incorporar com a empresa urbanitzadora.

105. Com s'actua en el sistema d'expropiació?

Art. 42-47 TRLSRU

Art. 110 i 152-155 TRLU/2010

Art. 208-213 RLU

Cal apuntar, en primer lloc, que l'expropiació forçosa no constitueix exclusivament un sistema d'execució del planejament, sinó que les legislacions estatal i urbanística li reserven també altres finalitats. En concret, l'article 110 del TRLU/2010 assenjala que 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.
- b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic.
- c) Per a l'adquisició de terrenys compresos en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- d) Per raó de la manca de participació dels propietaris o propietàries en el sistema de reparcel·lació, segons el que estableix el capítol III del títol quart, que en regula les modalitats.
- e) Per raó de l'incompliment de la funció social de la propietat.

Per tal de poder utilitzar l'expropiació com a sistema d'actuació, cal que es compleixin una sèrie de condicionants, que ja hem comentat en una pregunta anterior, com són l'aprovació i publicació del pla legitimador de l'actuació, la delimitació de l'àmbit de gestió (polígon o sector) i l'elecció d'aquest sistema. És necessari, així mateix, que concorri una causa justificativa de l'expropiació: normalment, es tracta d'una

declaració d'utilitat pública implícita com ja preveu la legislació urbanística en establir que l'aprovació del pla comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets corresponents.

El sistema d'actuació urbanística per d'expropiació comporta una actuació pública sobre terrenys que són en la seva totalitat de titularitat pública. L'ajuntament expropia tots els terrenys integrats en el polígon d'actuació urbanística –el projecte de delimitació ha d'anar acompanyat d'una relació de propietaris amb la descripció dels béns o drets afectats– i gestiona directament, o a través de concessionari, les obres d'urbanització. L'expropiació es pot dur a terme per mitjà del procediment individualitzat previst en la Llei d'Expropiació Forçosa de 1954 o bé pel procediment de taxació conjunta de la legislació urbanística. Aquest darrer procediment és una veritable especialitat de les expropiacions urbanístiques i la seva regulació és una competència exclusiva de les comunitats autònomes. A grans trets, el procediment segueix els tràmits següents: elaboració d'un projecte expropiatori que contingui la documentació relativa a l'àmbit de gestió, la fixació dels preus i els fulls detallats de preu just de cada finca de la resta d'indemnitzacions; informació pública del projecte per un mes per tal que es puguin presentar al·legacions; aprovació definitiva del projecte i notificació individual als interessats, que podran manifestar per escrit la seva disconformitat amb la valoració. Si no hi ha oposició, la valoració queda fixada definitivament. En cas contrari, es dona trasllat de l'expedient al Jurat d'Expropiació per a la determinació del preu just. A Catalunya, la funció taxadora correspon al Jurat d'Expropiació de Catalunya, regulat en la Llei 9/2005, de 7 de juliol, del Jurat d'Expropiació de Catalunya i pel Decret 120/2009, de 28 de juliol, que aprova el Reglament del Jurat d'Expropiació de Catalunya.

En el sistema d'expropiació, l'ajuntament competent pot accomplir l'activitat d'execució del planejament per mitjà de: a) la gestió indiferenciada, b) la gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament, c) l'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·

laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració territorial, i d) l'atribució a concessionaris, mitjançant un concurs les bases del qual en fixin els drets i les obligacions (en les bases s'ha de fer constar com a causa d'extinció de la concessió que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament general que comporti un increment del valor dels terrenys).

Quan el bé expropiat no s'adscriu a la finalitat que en va justificar l'expropiació, la persona expropiada té reconegut un dret de reversió o de retaxació, llevat que concorrin determinats supòsits, previstos a l'article 47 del TRLSRU.

106. Com es valoren el sòl i les construccions?

Art. 34-41 TRLSRU

Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl(E)

Els criteris de valoració es fonamenten en la situació real dels terrenys i no en les expectatives que genera l'ordenació urbanística (es valora el que hi ha i no el que hi haurà una vegada s'executi el pla). Com que la valoració no depèn de la classificació del sòl, s'abandona –només a aquests efectes– la classificació tradicional de SU, sòl urbanitzable i SNU i s'adopta la terminologia de sòl rural i de sòl urbanitzat:

- a) El sòl rural es valora per la capitalització de la renda anual real o potencial (la que sigui superior), obtinguda per l'explotació. Aquest valor es pot corregir a l'alça fins a un màxim del doble per raó de factors objectius de localització, com ara la seva proximitat a nuclis urbans i centres d'activitat econòmica o la ubicació en àmbits de singular valor ambiental o paisatgístic. Quan s'hagin de valorar edificacions, construccions o instal·lacions amb independència del sòl, s'aplica el mètode del cost de reposició d'acord amb el seu estat i antiguitat, sense que es precisi la ponderació entre aquests dos elements. Per la seva banda, les plantacions i els

sebrats, així com les indemnitzacions per arrendaments i altres drets, es valoraran d'acord amb els criteris de la legislació sobre arrendaments rústics i sobre expropiació forçosa.

- b) El sòl urbanitzat pot estar edificat o no. Els sòlars no edificats o amb construccions il·legals o ruïnoses es valoren pel mètode residual estàtic. En el supòsit d'estar edificats o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents: a) taxació conjunta de sòl i edificació pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació; o b) valoració residual (estàtica) del sòl, sense considerar l'edificació.

També es preveu indemnitzar la facultat de participar en el procés urbanitzador quan s'alterin o se suprimeixin l'aprofitament i les condicions de transformació dels terrenys integrats en àmbits d'execució, i les despeses que hagin esdevingut inútils en el marc d'actuacions urbanitzadores ja iniciades.

Sisena part.

**Els instruments de
la política de sòl i
d'habitatge**

107. Què són les àrees residencials estratègiques?

Art. 56.5, 157 i DA quarta TRLU/2010

Les àrees residencials estratègiques (ARE) són actuacions d'interès supramunicipal instades per l'Administració de la Generalitat per a la promoció de sòl residencial en sectors de SUNC o de SUD, amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial i fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat. Cada ARE constitueix un sector de SUNC o de SUD. L'ordenació i transformació d'aquestes àrees es realitza mitjançant plans directores urbanístics, que han de contenir determinacions tan precises i detallades com les pròpies del planejament derivat, així com el traçat i característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques.

Les ARE s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà i en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, tot garantint una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i el subministrament d'aigua.

Entre les característiques d'ordenació de les ARE destaquen les previsions següents: una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges per hectàrea; una qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació; una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments; i l'establiment de mesures per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb una especial atenció a la utilització d'energies renovables.

La condició d'administració actuant de les ARE correspon a un consorci urbanístic format per l'IN-

CASOL i l'ajuntament corresponent. En cas que aquest consorci no es constitueixi en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor del PDU o en el termini que aquest estableixi, l'administració actuant, si així ho determina el conseller del Departament de Territori, serà l'INCASOL o bé l'ajuntament.

108. Què són els sectors d'interès supramunicipal?

Art. 56.6 i 157 bis i DA vint-i-sisena TRLU/2010

Els sectors d'interès supramunicipal són actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars promogudes per l'Administració de la Generalitat, la transformació urbanística dels quals es duu a terme amb l'aprovació d'un PDU. La possible implantació a la província de Tarragona del centre recreatiu turístic (BCN World) podria incardinar-se en aquest supòsit.

Aquests sectors s'han de situar en els àmbits d'interès territorial definits pel planejament territorial, en coherència amb les seves normes, i han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions. Si aquestes actuacions no estan previstes en el planejament territorial, caldrà que, prèviament a la formulació i l'aprovació del PDU corresponent, la Comissió de Territori de Catalunya reconegui l'interès territorial de l'actuació.

Per a la formulació del pla, l'entitat o l'organisme determinat per la Comissió de Territori de Catalunya ha de convocar els departaments de l'Administració de la Generalitat i les corporacions locals afectats –i també a l'Àrea Metropolitana de Barcelona quan el pla tingui afectació a un municipi metropolità–, per a ponderar durant la redacció i tramitació del pla els interessos públics respectius que hi concorrin i facilitar l'impuls del procediment d'aprovació.

Els PDU de sectors d'interès supramunicipal poden ser formulats excepcionalment com a PDU per a la implantació d'actuacions que el Govern declari “d'interès general superior” i la seva tramitació tindrà caràcter preferent. L'aprovació definitiva d'aquests plans suposa la meritació, com a càrrega d'urbanització, d'un cànon urbanístic a favor del municipi o mu-

nicipis compresos en el seu àmbit, en contraprestació pel caràcter immediatament executiu amb relació a la construcció d'edificacions de nova planta sense necessitat de disposar d'altres títols urbanístics habilitants.

109. Què són els patrimonis públics de sòl i d'habitatge i quan s'han de constituir?

Art. 51 i 52 TRLSRU

Art. 160, 163 i 164 TRLU/2010

Art. 222-225 RLU

Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge són un instrument d'intervenció pública que poden constituir els ajuntaments i també l'Administració de la Generalitat –que ho fa per mitjà de l'INCASOL–. Estan obligats a constituir-lo els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament. La resta de municipis pot acordar la seva creació de manera voluntària.

Les administracions territorials que també tinguin competències urbanístiques poden acordar la constitució del seu patrimoni mitjançant una entitat urbanística especial.

En concret, el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge està conformat pels terrenys i altres béns immobles de caràcter patrimonial que l'ajuntament decideixi incorporar-hi i també els terrenys obtinguts en concepte d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta –tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable–, els obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte, per venda o permuta de béns d'aquest patrimoni, etc. També en formen part els ingressos obtinguts per la venda dels béns que l'integren, pel cobrament de sancions urbanístiques i per la transmissió de béns del registre municipal de solars sense edificar així com els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns del patrimoni.

Tots aquests béns i ingressos integren un patrimoni separat de la resta de béns municipals. Els ajuntaments han d'inventariar separatament d'altres béns i

drets patrimonials els que integrin aquest patrimoni (identificació precisa, títol i preu d'adquisició, situació jurídica i urbanística, ús a què es dediquen efectivament, operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent i, si s'escau, la vinculació a la finalitat de construir habitatge en règim de protecció pública).

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

110. Quin és el destí dels béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge?

Art. 52 TRLSRU

Art. 160 i 164 TRLU/2010

Art. 224.1 RLU

El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es constitueix per assolir les finalitats següents:

- a) Possibilitar l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Crear reserves per protegir i tutelar el SNU.

La legislació de sòl estatal estableix que, com a regla general, els terrenys que formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a la construcció d'habitatge protegit o, quan ho prevegi expressament la legislació aplicable, a altres usos d'interès social. No obstant això, quan es tracti d'actuacions de dotació, la cessió d'aprofitament urbanístic es podrà fer en metàl·lic amb la finalitat de suportar la despesa de la part de finançament públic de l'actuació, amb destinació preferent a les actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.

Excepcionalment, els béns d'aquest patrimoni també es podran destinar a reduir el deute comercial i financer de l'ajuntament. L'import ha de ser reposat en el termini de 10 anys.

Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats per les quals es va constituir.

111. La transmissió dels béns que formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge ha de tenir sempre un caràcter oneros?

Art. 165-167 TRLU/2010

STC 17/2016, de 4 de febrer

La transmissió dels béns que integren els patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha de tenir sempre com a objectiu l'assoliment de llurs finalitats. Aquesta transmissió s'ha d'ajustar al que preveuen les legislacions sobre patrimoni de les administracions públiques i urbanística.

La regla general és *l'alienació amb caràcter oneros per preu igual o superior al de la valoració* d'aquests béns. No obstant això, en determinats casos, la transmissió també es podrà fer mitjançant cessió gratuïta o alienació onerosa per un preu inferior a la valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el SNU.

El document públic en què consti la transmissió dels béns ha d'establir la destinació que la justifica (a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat), el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que es considerin convenientes. L'adquirent, per la seva banda, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i

a no transmetre'ls a terceres persones mentre no els destini a la finalitat prevista.

112. La transmissió dels béns que formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha de fer sempre mitjançant concurs públic?

Art. 166 i 168 TRLU/2010

L'alienació onerosa i la cessió gratuïta dels béns que integren el patrimoni de sòl i d'habitatge es pot realitzar mitjançant concurs públic o *adjudicació directa*.

La cessió i l'alienació es podran adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent. L'alienació onerosa es pot adjudicar també directament:

- a) Als propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per a obtenir-los mitjançant una permuta.
- b) A favor de qualsevol persona, quan la licitació pública hagi quedat deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

113. Què és el dret de superfície?

Art. 53 i 54 TRLSRU

Art. 171 TRLU/2010

Art. 564 de la Llei del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

El dret de superfície és un dret real que poden constituir els particulars i les administracions públiques sobre terrenys de la seva propietat. Així, els ajuntaments poden constituir un dret de superfície sobre terrenys municipals, fins i tot els que formen part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, per destinar-los a la construcció d'habitatges, a l'establiment de serveis complementaris i a la implantació d'instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres

edificacions determinades en els plans urbanístics. Aquest dret permet al superficiari fer els habitatges, serveis i instal·lacions previstos i adquirir-ne la propietat per un temps limitat transcorregut el qual tot el que s'ha construït accedeix a la propietat del titular del sòl. La titularitat de les edificacions i les construccions correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret, que en cap cas pot superar els 99 anys.

Per tal que el dret de superfície quedi configurat vàlidament s'ha de formalitzar en escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

114. Què són els drets de tanteig i retracte?

Art. 172-174 TRLU/2010

Art. 226-228 RLU

Són facultats d'adquisició preferent de terrenys que l'ajuntament pot exercitar en àrees delimitades prèviament en el planejament urbanístic, amb la finalitat de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius.

El dret de tanteig comporta l'obligació de qui vol alienar onerosament el bé afectat de comunicar a l'administració titular del dret les condicions de transmissió del bé i caduca si l'administració no l'exerceix en el termini de dos mesos a partir d'aquesta comunicació. L'Administració de la Generalitat pot exercir aquest dret sobre les transmissions oneroses que afectin els béns següents: a) els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic, i b) els habitatges no arrendats i també els arrendats, quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmeti el conjunt de l'immoble, amb exclusió de les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.

La delimitació d'aquestes àrees es pot efectuar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública als efectes d'evitar l'especulació i afavorir els real·lotjaments. Un cop delimitades, s'ha

de concretar quines són les finques la transmissió onerosa de les quals resta subjecta a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en favor del mateix ajuntament, de les entitats urbanístiques especials o de l'administració actuant. 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.

Adicionalment a aquesta previsió urbanística, cal tenir en compte el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, el qual preveu la delimitació d'àrees en tots els municipis catalans –inicialment, només en municipis de demanda forta i acreditada d'habitatge– per tal d'adquirir habitatges per ampliar el parc públic d'habitatges, en favor de la Generalitat, els ajuntaments i les entitats del tercer sector, fins l'any 2027.

115. Quines conseqüències es deriven de l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar en els terminis fixats pel planejament urbanístic?

Art. 175-186 TRLU/2010

Art. 229-233 RLU

La resolució municipal que declara *l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar* en els terminis fixats en les modalitats de compensació bàsica i per concertació del sistema de reparcel·lació comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que es garanteixi la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar. Àdhuc, l'ajuntament pot acordar el canvi del sistema d'actuació o de modalitat d'aquest sistema o bé modificar el planejament urbanístic. Els particulars no propietaris poden instar davant l'ajuntament la declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar i el canvi de modalitat del sistema de reparcel·lació. L'ajuntament ha de resoldre la sol·licitud en el termini de dos mesos.

Per altra banda, si no s'edifica en els terminis previstos, l'ajuntament ha d'inscriure la declaració de l'incompliment d'aquesta obligació en el *registre mu-*

nicipal de solars sense edificar, si l'ha creat. Aquesta inscripció comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. Així, durant els dos anys següents, l'ajuntament podrà optar entre expropiar el solar per edificar-lo o sotmetre'l bé a venda forçosa mitjançant subhasta o bé a substitució forçosa. Aquest termini es prorroga un any més si l'ajuntament no ha dut a terme cap opció i, transcorregut aquest, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària, si el propietari no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha executat les obres de conservació o rehabilitació, ni ha garantit el compliment d'aquestes obligacions.

Setena part.

**La intervenció
administrativa en
l'edificació i l'ús del sòl i
del subsòl**

7.1. La intervenció administrativa prèvia a l'edificació

116. Què és la llicència urbanística?

Art. 21.1, lletra q), LBRL

Art. 53.1, lletra r), TRLMRLC

Art. 72 ROAS

Art. 127.1, lletra e), LMGL

Art. 4 RPLU

És un títol administratiu emès per l'òrgan municipal competent en virtut del qual s'habilita els interessats, és a dir, les persones que presenten les sol·licituds corresponents, per executar els actes projectats (edificacions, instal·lacions, usos) després de comprovar que s'adeqüen a la legalitat i al planejament urbanístics. El seu atorgament correspon a l'alcalde, que pot delegar la competència en la junta de govern local o en un regidor. En els grans municipis, la competència és de la junta de govern local.

Cal ressaltar que la transposició a l'ordenament jurídic estatal de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa al serveis en el mercat interior (Directiva de serveis) ha comportat el desplaçament de la llicència com a títol administratiu habilitant únic en favor d'altres instruments d'intervenció administrativa basats en el principi d'intervenció mínima: les comunicacions prèvies i les declaracions responsables. No obstant això, en el camp de l'urbanisme, malgrat que el desenvolupament de certes actuacions es condicionen ara a la seva comunicació prèvia, és manté la primacia de la llicència com a forma de controlar la legalitat de les actuacions urbanístiques. Aquest control és previ a l'execució material de les actuacions, a diferència del que succeeix amb les comunicacions prèvies i les declaracions responsables.

117. Què s'ha d'entendre per obres majors i obres menors?

Art. 33-36 RPLU

Es tracta d'una distinció clàssica introduïda en el Reglament de serveis de les corporacions locals de 1955, que ha arrelat amb força en el llenguatge urbanístic municipal a pesar que en la legislació de règim local i urbanística catalana no estan regulades amb aquesta denominació.

Tot i que ambdós tipus d'obres requereixen llicència urbanística, difereixen en la seva complexitat. La jurisprudència ha establert que les obres menors es caracteritzen per tenir una tècnica senzilla i una entitat constructiva i econòmica escassa i, en conseqüència, consisteixen en petites obres de simple reparació, decoració, ornat o tancament que no requereixen projecte signat per professionals titulats ni pressupostos elevats. La resta, es consideren obres majors.

A Catalunya, l'article 75.2 del ROAS (precepte derogat pel RPLU) va diferenciar entre les *obres que requerien projecte subscrit per un tècnic competent i les susceptibles de ser tramitades sense aquest requisit*. Ara, el vigent article 33 del RPLU estableix que les sol·licituds de llicència requereixen projecte tècnic d'obres quan es refereixen al procés d'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació, així com també quan facin referència als supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial de les obres existents que afectin: a) els fonaments o els elements estructurals, b) el volum o les superfícies construïdes, c) l'ús urbanístic, d) el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, i e) els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

118. La concessió d'una llicència urbanística té caràcter reglat o discrecional?

Art. 34 i 35 LPACAP

Art. 22 i 106 LRJPC

La llicència té naturalesa reglada perquè el seu atorgament es condiona al fet que s'hagi verificat administrativament la conformitat de l'actuació projectada amb la legalitat urbanística vigent. Qualsevol sol·licitud d'execució d'obres o usos que contradigui el marc legal urbanístic ha de ser denegada.

El caràcter reglat de la llicència té una excepció en el supòsit de les obres i els usos "provisionals", que no estan admesos expressament en el planejament urbanístic en vigor. Com ja s'ha comentat (p. 48na.), la provisionalitat fa referència a les obres i usos que s'implanten temporalment en un sòl pendent d'execució urbanística sempre que no hagin estat explícitament prohibits pel planejament urbanístic ni puguin dificultar-la. En tractar-se d'una situació especial, l'ordre municipal d'enderrocament de l'obra o de cessament de l'ús no genera dret a indemnització. En cap cas, l'ús residencial no pot ser objecte d'autorització provisional.

Cal dir també que quan se sol·liciti la llicència urbanística juntament amb altres autoritzacions administratives, no es podrà atorgar la primera mentre no hagin estat concedides la resta d'autoritzacions.

119. Quins actes se subjecten a llicència urbanística?

Art. 187, 187 bis i 187 ter TRLU/2010

Art. 5 i 6 RPLU

Fins a la transposició de la Directiva de serveis, pràcticament totes les actuacions urbanístiques es subjectaven a llicència urbanística, només quedaven fora les actuacions de poca entitat, que se subjectaven a la comunicació prèvia regulada en el ROAS. La Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica va determinar que el planejament ur-

banístic i les ordenances municipals sobre edificació i ús del sòl no poden establir limitacions a l'accés de l'activitat econòmica o a l'exercici de les activitats que vulneren la Directiva de serveis i la seva normativa de transposició. Així mateix, la Llei va eliminar la necessitat de llicència urbanística d'un conjunt d'actuacions, que a partir d'ara se subjecten a comunicació prèvia.

En conseqüència, ara se subjecten a llicència urbanística prèvia els actes següents (art. 187):

- a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques.
- c) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.
- d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
- i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
- j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
- l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de teleco-

municacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable.

També estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter:

- a) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- b) Els usos i les obres provisionals.
- c) Els actes relacionats a l'article 187 bis, excepte els de la lletra g) i i) –referits a l'acumulació de residus i la tala d'arbres–, que es duguin a terme en SNU i SUND.

Com es veurà més endavant, els articles 187 bis i 187 ter assenyalen, respectivament, els actes que se subjecten a comunicació prèvia i els actes que, en canvi, no estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística ni comunicació prèvia.

120. Les administracions públiques també han de sol·licitar una llicència urbanística per dur a terme els actes de transformació i ús del sòl i de les edificacions que se subjecten a llicència de conformitat amb l'article 187 del TRLU/2010?

DA desena TRLSRU

Art. 187 i 190 TRLU/2010

Art. 7-10 RPLU

Sí, la llicència urbanística és necessària sigui quina sigui la naturalesa jurídica –pública o privada– del sol·licitant. La normativa preveu, però, tres excepcions:

- a) Que la legislació sectorial estableixi el contrari.
- b) Que es tracti d'actes promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics quan concorrin raons d'urgència o d'interès públic excepcional. Per exemple, en el cas que les obres siguin promogudes per un departament de la Generalitat, el conseller competent ha de trametre el projecte a l'ajuntament perquè en el termini d'un mes notifiqui la seva conformitat o la disconformitat amb el

planejament urbanístic en vigor. Si és disconforme, el departament de la Generalitat que insta el projecte l'ha de trametre al conseller del departament competent en urbanisme, que l'ha d'elevat al Govern, amb l'informe previ de la Comissió de Territori de Catalunya (que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos). El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i sense llicència i, en cas afirmatiu, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic municipal.

- c) Que es tracti d'obres ordinàries promogudes per l'ajuntament o els seus ens instrumentals (organismes autònoms, societats mercantils...). En aquest supòsit, l'aprovació del projecte d'obres locals substitueix l'exigència de llicència urbanística.

121. Què grava l'impost de construccions, instal·lacions i obres?

Art. 100-103 TRLHL

L'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) és un tribut indirecte el fet imposable del qual és la realització en el terme municipal de qualsevol construcció, instal·lació o obra que, segons la normativa urbanística, requereixi llicència urbanística municipal –amb independència que s'hagi obtingut o no– o exigeixi la presentació de declaració responsable o de comunicació prèvia que hagin de ser objecte del posterior control municipal. El subjecte passiu de l'ICIO és el propietari de la construcció, instal·lació o obra, encara que no ho sigui del sòl on s'implanta.

Resten exemptes del pagament de l'impost les construccions, instal·lacions i obres que siguin propietat de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes o els ens locals que s'hagin de destinar a carreteres, ferrocarrils, ports, aeroports, obres hidràuliques i sanejament de poblacions i de les aigües residuals.

La base imposable consisteix en el cost d'execució material de la construcció, instal·lació o obra. L'impost

és exigible en el moment en què s'inicien aquestes actuacions. En aquest moment, encara que no s'hagi sol·licitat o obtingut la llicència o no s'hagi presentat la declaració responsable o la comunicació prèvia, es practicarà una liquidació provisional a compte. Finalitzada l'obra, i tenint en compte el cost real i efectiu, l'ajuntament practicarà la liquidació definitiva.

122. Quin procediment administratiu s'ha de tramitar per obtenir la llicència urbanística?

Art. 54-96 LPACAP

Art. 43-58 LRJPC

Art. 188.3 i .3 bis TRLU/2010

Art. 13 RPLU

Art. 75-85 ROAS

Art. 2 Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori

La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. El procediment s'estructura en tres fases: en la fase d'iniciació, l'interessat presenta la sol·licitud de llicència, acompanyada, si s'escau, del projecte subscrit per un tècnic que disposi de la titulació acadèmica i professional corresponent, i degudament visat, quan calgui. L'ajuntament pot exigir, com a requisit previ que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència o la comunicació prèvia, l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica, que té per objecte verificar que el projecte tècnic o la documentació tècnica compleix la normativa estatal i autonòmica que ha d'ésser comprovada en els procediments municipals d'intervenció i que la documentació aportada compleix els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat que exigeixin les ordenances municipals. L'emissió d'aquest informe es pot encomanar a un col·legi professional tècnic o a una entitat col·laboradora degudament habilitats per l'Administració. Cal dir que aquests informes tenen la mateixa validesa jurídica que els emesos pel personal de l'administració encarregat d'aquestes funcions. Es preveu que la direcció general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat habilitarà els col·legis

professionals tècnics o les entitats col·laboradores per a actuar en tot el territori de Catalunya, sens perjudici que les ordenances municipals puguin regular el règim de col·laboració propi per a l'exercici de les funcions de verificació i control, i també l'aprovació del sistema d'habilitació, si és el cas, d'acord amb el que estableix la LRJPC i la resta de normativa aplicable. En el cas que l'ajuntament hagi regulat mitjançant ordenança l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica emès per una entitat habilitada, els serveis tècnics municipals només han d'informar i assumeixen responsabilitat sobre l'adequació de la llicència sol·licitada o la comunicació prèvia a la normativa urbanística i municipal. Convé fer notar que la responsabilitat en relació amb els danys que tinguin l'origen en defectes que s'haurien de manifestar en els informes d'idoneïtat tècnica i que tinguin relació directa amb els elements objecte d'informe recau sobre les entitats habilitades que els emetin.

L'instructor del procediment examina el seu contingut i la correcció de la sol·licitud i de la documentació annexada, per si cal fer un requeriment d'esmena. En la fase d'instrucció, es requereixen els informes necessaris per valorar la legalitat de l'actuació proposada. L'expedient ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari municipal és preceptiu quan els dits informes siguin contradictoris en la interpretació de la normativa i quan manqui una altra assistència lletrada. En la fase de finalització, l'òrgan competent resol sobre la qüestió. La resolució dictada en l'expedient s'ha de motivar només si és denegatòria de la sol·licitud. L'alcalde o l'òrgan en qui aquest hagi delegat disposa, en termes generals, de dos mesos o d'un mes –en funció de si les obres requereixen o no projecte tècnic– a comptar des de la data d'entrada de la sol·licitud en el registre municipal per a resoldre i notificar la resolució. Altrament, es produeix la finalització del procediment per silenci administratiu.

Cal tenir en compte que hi ha procediments específics per a supòsits determinats, que requereixen tràmits diferents, com ara, per a les actuacions en SNU (art. 48 a 50 bis del TRLU/2010).

123. Quin sentit té el silenci administratiu en els procediments de sol·licitud de llicència urbanística?

Art. 11.4 i 188.2 TRLSRU

Art. 5.2 i 188.2 TRLU/2010

Art. 21-25 LPACAP

Art. 53-55 LRJPC

SSTC 143/2017, de 14 de desembre i 75/2018, de 5 de juliol

La legislació urbanística assenyala que en cap cas s'entendran adquirides per silenci positiu facultats en contra de les prescripcions de la legislació ni del planejament urbanístics. Així doncs, perquè el silenci es pugui entendre com a estimatori de la pretensió han de concórrer dues circumstàncies: que la sol·licitud s'ajusti a l'ordenament urbanístic aplicable i que el termini previst legalment per a resoldre i notificar la resolució s'hagi esgotat. Un cop transcorregut el termini sense que s'hagi produït la notificació, els interessats estan legitimats per a entendre-la atorgada per silenci administratiu, llevat que es tracti dels actes següents:

- a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys en SNU.
- b) Les obres de construcció, d'edificació i d'instal·lació de nova planta en SNU o, en qualsevol classe de sòl, si són obres d'edificació de nova planta que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- c) La instal·lació provisional o permanent de cases prefabricades o instal·lacions similars en SNU.
- d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.
- e) Els que contravinguin a la legalitat urbanística.

La legislació de sòl estatal fixava uns supòsits de silenci negatiu que afectaven a tot tipus de sòl, si bé el Tribunal Constitucional els ha limitat a través de les SSTC 143/2017, de 14 de desembre i 75/2018, de 5 de juliol. Així, són supòsits de silenci negatiu: a) els moviments de terra i les explanacions; b) les obres

d'edificació de nova planta així com la construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta en sòl rural la transformació del qual no estigui prevista o permesa; c) la ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents en sòl rural; i d) la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

L'article 24.1 de la LPACAP també estableix, amb caràcter general, uns supòsits concrets en els que el silenci tindrà efecte desestimatori: els procediments relatius a l'exercici del dret de petició (art. 29 CE), aquells l'estimació dels quals tingués com a conseqüència que es transferissin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, els que impliquin l'exercici d'activitats que puguin danyar el medi ambient, els procediments de responsabilitat patrimonial de les administracions públiques i els procediments d'impugnació d'actes i disposicions i els de revisió d'ofici iniciats a sol·licitud dels interessats. No obstant això, quan el recurs d'alçada s'hagi interposat contra la desestimació per silenci administratiu d'una sol·licitud pel transcurs del termini, el recurs s'entendrà estimat si, arribat el termini de resolució, l'òrgan administratiu competent no dicta i notifica resolució expressa, sempre que no es refereixi a les matèries enumerades més amunt. En la resta de supòsits, el venciment del termini màxim sense haver-se notificat resolució expressa, legitima a l'interessat per entendre-la estimada per silenci administratiu, excepte en els supòsits en els quals una norma amb rang de llei o una norma de Dret de la Unió Europea o de Dret internacional aplicable a Espanya estableixin el contrari.

El silenci administratiu positiu equival a un acte administratiu a tots els efectes i no cal obtenir una certificació d'acte presumpte sinó que n'hi ha prou amb l'exhauriment del termini legal. El silenci administratiu negatiu, pel contrari, només habilita l'interessat per a la interposició d'un recurs administratiu o contenciós administratiu.

124. L'ajuntament ha d'indemnitzar per haver atorgat una llicència urbanística fora de termini?

Art. 32 LRJSP

Art. 48, lletra d), TRLSRU

Només en els casos en què el retard en la concessió de la llicència sigui injustificat i el sol·licitant demostrï que aquest fet li ha provocat uns perjudicis.

125. Ens quins casos es pot anul·lar una llicència urbanística?

Art. 47, 48, 106, 107 i 110 LPACAP

Art. 71-73 LRJPC

Art. 48, lletra d), TRLSRU

Art. 210 TRLU/2010

Les llicències poden ser anul·lades quan concorri alguna de les causes de nul·litat de ple dret recollides en la legislació estatal (article 47 de la LPACAP acte de contingut impossible, incompetència manifesta de l'òrgan resolutori, manca absoluta de procediment,...) o en la legislació urbanística de Catalunya. En tot cas, són nuls de ple dret les llicències, les ordres d'execució i els altres actes administratius de naturalesa urbanística que es dictin amb infracció de la normativa, el planejament i les ordenances urbanístiques municipals en relació amb: a) els terrenys que el planejament destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, i b) els terrenys que el planejament classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a del TRLU/2010 (règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i el planejament territorial, contingut dels PDU, subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic).

L'acció de nul·litat no prescriu, la qual cosa vol dir que els afectats la poden instar en qualsevol moment. L'ajuntament també pot declarar aquesta situació i procedir contra l'actuació emparada per l'acte nul en qualsevol moment. Per exemple, es pot acordar la demolició de l'obra afectada encara que hagi passat molt temps des de la seva construcció. Tanmateix, existeixen límits a la declaració de nul·litat (art. 110

de la LPACAP). A més, cal l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.

L'anul·lació d'una llicència pot donar lloc a indemnització si es demostra que ha existit una infracció normativa flagrant per part dels serveis municipals a l'hora d'atorgar-la. No obstant, no s'indemnitza al titular de la llicència si se li pot imputar dol, culpa o negligència greus.

126. Es pot revocar una llicència urbanística?

Art. 109 LPACAP

Art. 74 LRJPC

Art. 88.3 ROAS

La revocació és la facultat que té reconeguda l'òrgan urbanístic competent per deixar sense efecte un acte administratiu que no és contrari a la legislació i el planejament urbanístic, per raons d'oportunitat. Les llicències urbanístiques poden ser revocades per l'ajuntament amb caràcter restrictiu i sempre que les obres d'edificació no hagin conclòs i que es justifiqui adequadament aquesta decisió. La normativa ho permet en els casos en què es produeixi un canvi de les circumstàncies que van determinar l'atorgament de la llicència o quan s'adoptin nous criteris d'apreciació sobre l'interès públic. Aquesta revocació podrà donar drete. Indemnització.

127. Què és el Codi tècnic de l'edificació?

Art. 3.2 LOE

És un instrument que fixa les exigències bàsiques de qualitat dels edificis de nova planta i de les seves instal·lacions, així com de les intervencions que es desenvolupin en els edificis existents als efectes de donar compliment als requisits de funcionalitat, seguretat i d'habitabilitat determinats en la normativa. El Codi tècnic de l'edificació és aplicable a:

- a) Les obres d'edificació de nova planta, excepte les construccions de tècnica senzilla i de poca entitat constructiva, que no tinguin caràcter residencial o públic, ja sigui de forma eventual o permanent, que es desenvolupin en una sola planta.

- b) Totes les intervencions sobre edificis existents que alterin la seva configuració arquitectònica, tant les que suposin una intervenció total com les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, de la volumetria o del conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte alterar els usos característics de l'edifici.
- c) Les obres que suposin una intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o històrico-artístic, i les obres de caràcter parcial que afectin els elements o parts objecte de protecció.

128. Quan caduquen les llicències urbanístiques?

Art. 189.1 TRLU/2010

Art. 37 i 38 RPLU

Les llicències per a l'execució d'obres han de fixar els terminis màxims per començar-les i finalitzar-les, en proporció a la seva entitat i de conformitat amb el que preveuen les normes urbanístiques i les ordenances municipals. Si no estableixen res al respecte, el titular de la llicència té un any per començar les obres i tres anys per acabar-les, que es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència. Aquests terminis poden ser prorrogats per la meitat dels terminis ordinaris si se sol·licita justificadament abans de l'exhauriment del termini corresponent i no es veuran afectats per les suspensions acordades en el marc d'un procediment de formulació o de revisió del planejament urbanístic.

Si les obres no han estat començades o finalitzades dins dels terminis corresponents, es produeix la caducitat de la llicència. A aquests efectes, la llicència ha d'incorporar l'avertiment de caducitat corresponent.

Així mateix, un cop esgotats els terminis, l'administració ha de declarar la caducitat de la llicència atorgada, amb audiència prèvia del seu titular. Caducada la llicència, se n'ha de sol·licitar una de nova si es vol iniciar o prosseguir les obres.

La crisi econòmica i financera que es va iniciar el 2007 va fer que molts promotors no poguessin continuar amb les obres, amb el perill de veure caducades les seves llicències. En aquest sentit, la legislació urbanística ha previst diferents pròrrogues generals de llicències, la darrera mitjançant el Decret llei 17/2019, que va ampliar el termini previst en la DT 3a. de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, fins el 31 de desembre de 2020 (que es va ampliar novament fins al març de 2021 pels efectes derivats de la COVID-19).

129. Què és una parcel·lació urbanística?

Art. 191-196 TRLU/2010

Art. 22-24 RPLU

Art. 78-82 RIAU

La parcel·lació urbanística és una actuació de continuïtat urbanística que, amb independència de la classe de sòl en què es pretengui realitzar, té per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del SU i la implantació d'obres pròpies d'aquest sòl per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics o de les característiques de les obres descrites en l'operació de divisió. Les parcel·lacions urbanístiques en SNU i SUND estan prohibides.

Amb l'objecte de determinar si es tracta d'una parcel·lació urbanística, s'han de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal les actuacions següents:

- a) Tota divisió o segregació de terrenys, simultània o successiva, de la qual resultin dos o més lots, llevat que derivin d'un expedient d'expropiació forçosa o estiguin emparades en un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.
- b) Les operacions jurídiques que, sense divisió o segregació, comporten:
 - b.1.- L'alienació o arrendament de participacions indivises d'una finca a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de parts concretes d'aquesta.

b.2.- La constitució o modificació d'una associació o una societat on la qualitat de soci incorpori el dret esmentat en l'apartat b.1.

b.3.- La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal per parcel·les.

Quan una actuació constitueixi parcel·lació urbanística caldrà obtenir la llicència corresponent, llevat que la parcel·lació es realitzi en un àmbit d'actuació urbanística, supòsit en què l'actuació se subjectarà a un projecte de reparcel·lació. Si no constitueix parcel·lació urbanística, l'ajuntament ha de declarar innecessària la llicència. El termini per atorgar la llicència o per declarar-ne la innecessarietat és d'un mes. La llicència i la declaració d'innecessarietat han d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari corresponent i de les fitxes descriptives dels lots resultants.

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística quan les operacions esmentades *supra* es porten a terme sense disposar de llicència o de la declaració municipal que declara la seva innecessarietat.

7.2. La intervenció administrativa posterior a l'edificació

130. Què és la comunicació prèvia?

Art. 69 LPACAP

Art. 36-38 LRJPC

Art. 187 bis i 188.3 bis TRLU/2010

Art. 96 i 97 ROAS

Art. 71 RPLU

La comunicació prèvia és el document mitjançant el qual els interessats posen en coneixement de l'administració competent les seves dades identificadores i els requisits exigibles per la normativa urbanística per a l'exercici d'un dret o l'inici d'una activitat. Hi ha una certa confusió amb aquesta figura ja que coexisteixen dos règims diferents relatius a la comunicació prèvia.

Un és el regulat en el ROAS, que estableix que les ordenances municipals poden substituir la llicència

urbanística per una comunicació prèvia a l'ajuntament en relació amb l'execució d'obres que no requereixen projecte tècnic. Si no es rep resposta municipal en el termini d'un mes des que s'ha fet la comunicació, s'entén que l'activitat està autoritzada.

L'altra, més actual i derivat de la transposició de la Directiva de serveis (Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici), és el previst a l'LPACAP i al TRLU/2010. A diferència del règim anterior, *la comunicació prèvia produeix efectes des del moment de la seva presentació* (de manera que ja es pot iniciar l'activitat) sens perjudici de les actuacions de control i inspecció que hagin de realitzar els òrgans urbanístics competents. L'ajuntament pot exigir, com a requisit previ que ha d'acompanyar la comunicació prèvia, l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica.

La mateixa eficàcia immediata es reconeix a la *declaració responsable*, que no és altra cosa que un document subscrit per l'interessat en què es manifesta, sota la seva responsabilitat, que compleix amb els requisits exigits per la normativa per accedir al reconeixement d'un dret o al seu exercici, que disposa de la documentació que així ho acredita i que es compromet a mantenir el seu compliment durant tot el temps que duri aquest reconeixement o exercici.

Cal apuntar que els actes subjectes a comunicació prèvia o declaració responsable no requereixen la tramitació d'un procediment administratiu d'autorització prèvia (com si passa amb els actes que se subjecten a llicència urbanística).

Se subjecten a la comunicació prèvia (art. 187 bis):

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.

- d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- g) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en SNU i SUND i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
- h) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes que estableix l'article 9 bis.
- i) Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics a què fa referència l'article 34.5 bis.a), excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.

Finalment, els actes següents no requereixen cap intervenció administrativa (ni llicència urbanística ni comunicació prèvia, art. 187 ter):

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En SNU i SUND: Primer.- Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavi-

mentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient. Segon.- La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

131. Què s'ha d'entendre per primera utilització i ocupació d'edificis i construccions?

Art. 187 bis, lletra b), TRLU/2010

Art. 43 i 44 RPLU

Fins fa poc, la primera utilització i ocupació d'edificis i construccions se subjectava a una llicència urbanística que l'ajuntament concedia amb posterioritat a la llicència d'obres, un cop acreditat que les obres efectuades s'adeqüen objectivament al projecte i a les condicions imposades en la llicència d'obres precedent. Aquesta llicència era necessària per poder contractar el subministrament definitiu a les empreses de serveis (aigua, gas...).

Actualment, la primera utilització i ocupació d'edificis i construccions se subjecta a comunicació prèvia, llevat que es tracti d'una *utilització i ocupació parcials*, supòsit en què s'exigeix l'atorgament de llicència urbanística. El termini de resolució és d'un mes. Per poder autoritzar aquesta actuació caldrà, com a mínim:

- a) Que la part de l'obra objecte de la llicència hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte tècnic.
- b) Que l'estat d'execució de l'edifici permeti la seva utilització i ocupació amb independència de la part no acabada.
- c) Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament de manera greu.

132. Què és la cèdula d'habitabilitat?

Art. 26 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

La cèdula d'habitabilitat –i, en els habitatges protegits, la qualificació definitiva– és una resolució administrativa que acredita en els immobles destinats a habitatge el compliment de les condicions mínimes d'habitabilitat previstes en la legislació d'habitatge i en el Decret 141/2012 i, en conseqüència, la seva aptitud per ser destinats a residència humana, sens perjudici que s'hi desenvolupin altres activitats autoritzades. La cèdula, necessària per a vendre o llogar un habitatge, pot ser de primera ocupació (per habitatges de nova construcció), de segona ocupació (per habitatges preexistents) i de primera ocupació de rehabilitació (per habitatges que han estat objecte d'intervencions de rehabilitació). Aquest document és el que han de requerir les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres serveis als usuaris finals per contractar els serveis i subministres de l'habitatge.

La cèdula té una vigència de 25 anys per als habitatges de nova construcció i de 15 anys per a la resta.

La tramitació i atorgament de la cèdula correspon als serveis territorials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé als ens locals que s'hagin acollit a la delegació d'aquesta competència. Els ens locals han de mantenir la comunicació per via telemàtica amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tal que aquesta disposi d'informació sobre l'estat de tramitació de les cèdules i pugui fer el seguiment de les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges de Catalunya.

La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació s'ha de sol·licitar amb posterioritat a la comunicació prèvia a l'ajuntament de la primera utilització i ocupació de l'habitatge. Per sol·licitar la cèdula per a la segona i posteriors ocupacions s'ha de presentar un certificat d'habitabilitat.

El termini per notificar l'atorgament o la denegació de la cèdula d'habitabilitat és de 30 dies hàbils des de la data de recepció en el Registre de la sol·licitud amb la documentació completa. Altrament, es produirà un silenci positiu.

Cal ressaltar que l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat *no suposa la legalització a efectes urbanístics de les construccions pel que fa al seu ús com a habitatge*. Si en la tramitació de la cèdula es posés de manifest una possible contravenció de la legalitat urbanística referida a l'ús d'habitatge, aquest fet es farà constar en el document d'atorgament.

133. Què són les ordres d'execució?

Art. 14 i 15 TRLSRU

Art. 197 TRLU/2010

Art. 77, 78, 93 i 94 RPLU

Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici

Quan els propietaris no executen els seus deures d'ús, conservació i rehabilitació dels terrenys, les construccions i les instal·lacions que siguin de llur titularitat i de manteniment de les condicions objectives d'habitabilitat de llurs habitatges, l'ajuntament els n'ha de requerir el compliment. Així, les ordres d'execució són actes administratius dictats per l'alcalde o l'òrgan en qui delegui (junes de govern local, en els grans municipis) mitjançant els quals s'obliga els propietaris a dur a terme unes actuacions determinades (conservació, rehabilitació, enderroc). Les ordres han de ser motivades i han de precisar amb detall les actuacions que s'exigeixen als propietaris i el termini per executar-les voluntàriament. Les ordres han d'advertir que, davant l'incompliment injustificat de les ordres d'execució, l'ajuntament pot acordar l'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o la imposició de multes coercitives –que es poden reiterar en el temps fins al compliment del deure–, així com la inscripció de la finca en el registre municipal de solars sense edificar. Les multes coercitives es po-

den imposar per una quantia de 300 a 3.000 euros, per lapses de temps que siguin suficients per complir el que ha estat ordenat.

L'ordre pot adjuntar un projecte tècnic d'obres, a càrrec de la persona obligada, en el cas que les actuacions exigides el requereixen. Si no ho fa, és l'obligat qui ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats.

Cal apuntar, així mateix, que els edificis unifamiliars (amb alguna excepció) i plurifamiliars on hi hagi ús d'habitatge (amb caràcter únic o coexistent amb altres usos) s'han de sotmetre a una inspecció tècnica (ITE) abans dels 45 anys d'antiguitat.

134. Quins supòsits de ruïna estableix la normativa urbanística?

Art. 198 TRLU/2010

Art. 79-82, 91, 92 i 95-97 RPLU

L'ordre d'execució pot obligar a reparar o enderrocar els immobles que estan en estat ruïnós. Amb caràcter previ a dictar aquesta ordre, l'ajuntament ha de declarar l'estat ruïnós total o parcial dels immobles que amenacin ruïna. A aquests efectes, es preveuen tres tipus de ruïna, que al seu torn poden ser totals o parcials i ordinàries o imminents:

- a) La *ruïna tècnica* es produeix quan, per esgotament o lesió dels materials de l'immoble, alguns o tots els seus elements estructurals fonamentals presenten danys que comprometen la seva estabilitat i que no és possible reparar per mitjans tècnics normals. En aquest supòsit, s'ha d'enderrocar l'immoble.
- b) La *ruïna econòmica* té lloc quan l'immoble presenta danys el cost de reparació dels quals és superior al 50% del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat pel que fa a la dimensió, l'ús i la qualitat, utilitzant tecnologia i materials actuals.
- c) La *ruïna urbanística* es produeix quan l'immoble presenta danys estructurals que comprometen la seva estabilitat i la seguretat de les

persones, i que no són autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor. És el supòsit d'un edifici fora d'ordenació en què les obres d'intervenció excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquesta situació.

En el supòsit que l'immoble amenaci ruïna imminent, l'alcalde ha d'adoptar les mesures de protecció urgents que no admetin demora (desallotjament de les persones en situació de risc, apuntalament o enderrocament total o parcial de l'immoble afectat, etc.) en el termini de 72 hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclouï que l'immoble amenaça ruïna imminent, amb perill per a la seguretat de les persones o les coses. La resolució s'adoptarà sense audiència prèvia de les persones interessades.

135. Quin és el procediment administratiu que s'ha de seguir per dictar ordres d'execució?

Art. 83-94 RPLU

El procediment per ordenar el compliment del deure legal de conservació i rehabilitació o l'enderrocament o la reparació d'un immoble en estat ruïnós es pot iniciar d'ofici (per acord de l'òrgan competent, per iniciativa pròpia o a conseqüència d'una ordre superior, a petició raonada d'altres òrgans o per denúncia), a sol·licitud de persona interessada o en exercici de l'acció pública. En els dos darrers supòsits, quan la sol·licitud faci referència a l'estat ruïnós d'un immoble s'han d'especificar els motius en què es fonamenta l'estat al·legat i aportar un informe subscrit per un tècnic competent en que es descrigui l'estat físic de l'immoble, les causes que l'han provocat i les obres de reparació necessàries així com la justificació de quina situació de ruïna de les previstes legalment concorre en el cas concret i les mesures urgents que calgui adoptar per protegir la salut de les persones i la seguretat de les persones i les coses.

Oberta la fase d'instrucció, els serveis tècnics i jurídics municipals han de realitzar les inspeccions i els informes pertinents. L'informe del departament competent en matèria de patrimoni cultural és preceptiu quan l'ordre d'execució: a) afecta un immoble

integrant del patrimoni català o en procés d'integració en aquest patrimoni com a bé cultural d'interès nacional o b) pot comportar la pèrdua del valor cultural declarat d'un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès local. L'informe s'ha d'emetre en el termini d'un mes i ha d'establir els efectes de l'ordre d'execució en relació amb els béns protegits. La tramitació del procediment podrà prosseguir un cop exhaurit aquest termini sense que s'hagi emès l'informe.

Posteriorment, s'obre un tràmit d'audiència als interessats perquè puguin al·legar i presentar els documents que considerin procedents en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze. La proposta de resolució corresponent s'eleva a l'òrgan competent per resoldre.

El termini màxim per dictar una ordre d'execució és de sis mesos des de l'acord d'iniciació (inici ofici) o des de la recepció de la sol·licitud en el registre municipal (inici a sol·licitud d'interessat). Si dins el termini esmentat no s'ha notificat la resolució expressa s'entén, respectivament, que s'ha produït la caducitat de l'expedient o que la sol·licitud ha estat desestimada.

Quan la resolució que posi fi al procediment declari l'estat ruïnós d'un immoble que no està integrat o en procés d'integració en el patrimoni cultural català, s'ha d'ordenar seguidament l'enderrocament de l'immoble afectat o, quan el seu estat ruïnós no amenaci ruïna urbanística, la seva rehabilitació de manera voluntària i alternativa a l'enderrocament.

Vuitena part.

**La protecció de la
legalitat urbanística**

8.1. La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat

136. Quines actuacions municipals empara la potestat de protecció de la legalitat urbanística?

Art. 199 TRLU/2010

Art. 104-133 RPLU

Amb aquesta expressió es fa referència a la potestat que habilita els ajuntaments a actuar en els casos en què es detectin activitats que presumptament comporten una vulneració de la normativa i el planejament urbanístics en el seu terme municipal.

Les actuacions il·legals ho són perquè no es disposa de títol administratiu habilitant, no s'ha presentat la comunicació prèvia requerida, les actuacions no s'ajusten a les seves condicions o bé el títol administratiu habilitant és nul o anul·lable. Són títols administratius habilitants: les llicències urbanístiques, les declaracions d'innecessarietat de llicència urbanística de parcel·lació, els projectes d'urbanització, els projectes d'obres locals ordinàries, els projectes de reparcel·lació, i les ordres d'execució i de restauració.

L'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística permet l'obertura d'un procediment administratiu que porta aquest nom i té una triple finalitat: a) restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat; b) imposar la sanció que procedeixi per la comissió d'infraccions urbanístiques; i c) si s'escau, determinar els danys i perjudicis causats en els béns públics. L'ajuntament pot optar entre adoptar conjuntament totes aquestes mesures mitjançant la incoació d'un únic expedient de protecció de la legalitat urbanística o a través de diversos expedients, però en qualsevol cas està obligat a actuar per castigar les conductes il·lícites i neutralitzar les seves conseqüències sobre el territori.

Ultra l'administració municipal, la potestat de protecció de la legalitat urbanística també correspon al Departament de Territori respecte de les presumptes infraccions greus i molt greus. Els articles 104 a 106 del RPLU estableixen criteris per coordinar les actuacions d'ambdues administracions competents.

137. Quan caduca el procediment de protecció de la legalitat urbanística?

Art. 202 TRLU/2010

Art. 115 RPLU

Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si la resolució no ha estat dictada i notificada en el termini de sis mesos comptats a partir de la incoació de l'expedient. Aquest termini resta interromput en els supòsits previstos a la LPACAP i, si s'escau, quan s'hagin de fer notificacions per edictes i quan s'hagi de requerir la persona interessada perquè legalitzi els actes il·legals.

La caducitat no opera automàticament sinó que ha de ser declarada expressament. En cas contrari, no es podrà iniciar un nou procediment (STS de 23 de gener de 2023, Sala Contencions Administrativa).

138. Quins tràmits procedimentals s'han de dur a terme per restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat?

Art. 205, 206, 208 i 210 TRLU/2010

Art. 110-133 RPLU

Art. 106, 107 i 110 LPACAP

Quan el procediment de protecció de la legalitat urbanística s'incoa amb la finalitat de reparar els efectes provocats per la comissió d'una infracció urbanística, els tràmits administratius que s'han de dur a terme poden variar en funció de quin sigui l'estat o la naturalesa de les obres il·legals. En qualsevol cas, sempre serà necessari que la resolució d'iniciació del procediment determini si l'actuació es manifestament il·legalitzable i, si no ho és, caldrà requerir l'interessat perquè la legalitzi en el termini de dos mesos.

En el supòsit d'obres en curs d'execució, l'òrgan competent ha d'acordar, en la mateixa resolució d'iniciació, la seva suspensió provisional i immediata per tal que la persona afectada al·legui en el tràmit d'audiència de quinze dies el que estimi convenient en defensa dels seus drets. Dins dels quinze dies posteriors al venciment del tràmit d'audiència, l'alcalde ha de ratificar o revocar l'ordre de suspensió. Si, concedits els dos mesos a l'interessat perquè legalitzi l'actuació (amb la sol·licitud de la llicència, la presentació de la comunicació o fent l'ajust de les obres), aquest no ha realitzat l'actuació requerida o la llicència ha estat denegada, l'ajuntament ha d'acordar l'enderroc de les obres a càrrec de l'interessat i ha d'impedir de manera definitiva els usos a què podien donar lloc. Si les obres ja estan executades, el procediment es focalitza en el requeriment de legalització en el termini de dos mesos.

La resolució que posi fi al procediment ha d'*ordenar les mesures de restauració que procedeixin* (enderrocament, cessament d'usos, desallotjament de persones i mobles, cessament del subministrament de serveis, prohibició de la primera utilització i ocupació dels edificis i construccions, etc.). Si l'interessat ha atès el requeriment de legalització i ha obtingut el títol habilitant, ha presentat la comunicació o ha ajustat les obres, s'acordarà el sobreseïment de l'expedient, llevat que també s'hagués incoat per sancionar la infracció, supòsit en què aquest sobreseïment només actuarà respecte de les mesures de restauració.

Quan ens trobem davant d'actuacions realitzades a l'empara d'un títol administratiu il·lícit, abans d'incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística caldrà que l'ajuntament iniciï els tràmits per a la revisió del títol, acordant la suspensió de la seva executivitat: a) si es tracta d'un títol administratiu anul·lable, dins del període de 4 anys des de la data del seu atorgament, el ple de l'ajuntament ha de declarar-lo lesiu pels interessos generals i impugnar-lo davant la jurisdicció contenciosa administrativa; b) si el títol administratiu és nul, l'ajuntament pot declarar aquesta situació en qualsevol moment, amb dictamen previ favorable de la Comissió Jurídica Assessora. Cal tenir en compte, però, que la revisió d'actes nuls també té límits i no

es podrà dur a terme quan, pel temps transcorregut o per altres circumstàncies, sigui contrària a l'equitat, la bona fe, el dret dels particulars o les lleis.

La persona obligada a complir una ordre de restauració pot instar-ne l'execució voluntària amb la presentació d'un programa de restauració. Transcorregut el termini d'execució voluntària de l'ordre, l'ajuntament n'ordenarà l'execució forçosa.

139. Quins terminis té l'ajuntament per adoptar mesures de restauració i per requerir el compliment de les mesures ordenades?

Art. 207 i 227 TRLU/2010

L'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu al cap de sis anys d'haver-se produït la vulneració de la legalitat urbanística o, si s'escau, del finiment de les actuacions il·lícites o el cessament de l'activitat il·lícita. Si aquestes actuacions s'emparen en un títol administratiu il·lícit, l'acció de restauració prescriu al cap de sis anys d'haver-se produït la declaració de nul·litat o anul·labilitat pertinent.

Per la seva banda, les *ordres de restauració* i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.

Aquests terminis no s'apliquen als actes nuls, que no prescriuen mai i, per tant, poden ser objecte de persecució sense limitació de termini. Ens referim a les vulneracions de la legalitat urbanística que es produeixen en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a del TRLU/2010.

140. Qui exerceix la funció inspectora en l'àmbit urbanístic?

Art. 201 TRLU/2010

Art. 98-103 RPLU

Art. 28 LRJSP

La inspecció en matèria urbanística és exercida per l'ajuntament i pel Departament de Territori en el

marc de les competències respectives i d'acord amb la legislació vigent. Per organitzar l'activitat inspectora, es poden elaborar plans d'inspecció que fixin les prioritats d'actuació.

El personal al servei d'aquestes administracions al qual s'encomani expressament aquesta tasca, sigui de forma permanent o circumstancial, gaudeix de la condició d'autoritat i, per tant, de la presumpció de veracitat.

Els inspectors poden fer constar els fets comprovats mitjançant actes d'inspecció i informes que tindran valor probatori (presumpció de veracitat *iuris tantum*, que admet prova en contra).

8.2. Disciplina urbanística. Infraccions urbanístiques i sancions

141. Com s'exerceix la potestat sancionadora municipal?

Art. 25-31 LRJSP

Art. 102-106 LRJPC

Art. 220 TRLU/2010

Ultra les mesures de restauració, la comissió d'il·lícits urbanístics ha de donar lloc a la imposició de la sanció que correspongui en funció de la gravetat de la infracció. No obstant això, l'exercici de la competència per sancionar conductes que vulneren l'ordenament jurídic té uns límits que l'ajuntament no pot ultrapassar. Aquests límits vénen imposats per una sèrie de principis, que són els següents:

- a) Principi de legalitat: només poden sancionar els òrgans que tenen atribuïda aquesta competència per llei o reglament o els que actuen per delegació.
- b) Principi d'irretroactivitat: només són aplicables les normes sancionadores vigents en el moment de produir-se els fets que constitueixen infracció administrativa. També són aplicables les normes posteriors si són favorables per al presumpte responsable.

- c) Principi de tipicitat: les conductes que se sancionen han d'estar considerades per la llei com a infraccions.
- d) Principi de responsabilitat: la comissió d'una infracció comporta la imposició de la corresponent sanció als responsables. Aquesta sanció és compatible amb el requeriment a l'infractor que reposi al seu estat originari la situació alterada i amb la indemnització pels danys i perjudicis causats.
- e) Principi de proporcionalitat: cal guardar un equilibri adequat entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada.
- f) Principi de prescripció: llevat dels casos de nul·litat de ple dret, la competència sancionadora no es pot exercir sense limitació de termini.
- g) *Non bis in ídem*: els fets que hagin estat sancionats penalment o administrativament no podran ser sancionats de nou en els casos en què s'aprecii identitat de subjecte, de fet i de fonament.

La tramitació del procediment sancionador també se subjecta a unes limitacions (garantia del procediment, respecte als drets del presumpte responsable, mesures provisionals, presumpció d'innocència, resolució sancionadora motivada).

142. Quines conductes es tipifiquen com a infracció urbanística?

Art. 213-215 TRLU/2010

Es tipifiquen com a infraccions urbanístiques (lleus, greus i molt greus) les vulneracions de la legalitat que el TRLU/2010 identifica com a tals.

Són *infraccions urbanístiques lleus*:

- a) L'incompliment, en SU i en SUD, de les determinacions urbanístiques sobre règim d'indivisibilitat de finques i sobre edificació.
- b) La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic en SNU no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable sense planejament parcial definitivament aprovat, en els supòsits següents: 1.- en matèria d'ús del sòl i del subsòl, si l'actuació no comporta fer edificacions ni instal·lacions

fixes, i 2.- 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 sòl urbà o urbanitzable delimitat, 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) 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 que siguin constitutius d'infraccions greus i molts greus quan siguin legalitzables i s'ajustin al que estableix l'article 216 (és a dir, se n'hagi instat la legalització i aquesta hagi estat autoritzada).
- 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 els consumidors a error.
- g) La tala o l'abatiment d'arbres sense la llicència urbanística corresponent, si l'exigeixen el planejament urbanístic o les ordenances municipals.
- h) Els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl conformes a la legislació i el planejament urbanístics que es duguin a terme sense el títol administratiu habilitant pertinent, sense efectuar la comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística requerida o sense ajustar-se al seu contingut.

Són infraccions urbanístiques greus:

- a) La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius esmentats més amunt.

- b) L'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat.
- c) 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.
- d) La divisió o la segregació de terrenys en SNU que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en SUND, en contra de les determinacions del TRLU/2010.
- 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 SNU que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en SUND, en contra de les determinacions del TRLU/2010.
- g) Els supòsits tipificats per l'article 218.1 del TRLU/2010, referits a les operacions que tinguin per objecte la constitució d'elements privatis.

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 la normativa urbanística que es duguin a terme en SNU objecte d'algun règim de protecció especial i en terrenys reservats, en qualsevol classe de sòl, a sistemes generals o a sistemes locals d'espais lliures, sistema viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.
- b) La tala o l'abatiment d'arbres que comporti la desaparició espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic.
- c) La vulneració, en més d'un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius esmentats més amunt.
- d) La divisió o la segregació de terrenys en SNU objecte d'algun règim de protecció especial, en contra de les determinacions del TRLU/2010.

- e) la vulneració del règim d'usos i obres dels béns que el planejament inclou en els catàlegs de béns protegits.

143. Quines sancions es preveuen per la comissió d'infraccions urbanístiques i quins són els òrgans competents per imposar-les?

Art. 219 TRLU/2010

Art. 108, 109, 137-140 i 143 RPLU

Les sancions urbanístiques que s'imposen per la comissió d'infraccions acostumen a tenir naturalesa econòmica, amb els topalls següents: les infraccions lleus se sancionen amb una multa de fins a 3.000 euros, les greus amb una multa de fins a 150.000 euros i les molt greus amb una multa de fins a 1.500.000 euros. No obstant això, aquests imports s'han d'incrementar fins a la quantia del benefici obtingut pels infractors, quan aquest benefici sigui superior.

Els articles 137 i següents del RPLU estableixen un mètode matemàtic per calcular l'import de les multes a partir de la fórmula $M = R \cdot VS \cdot G \cdot C$, en la qual:

- M és l'import de la multa en euros, sense arrodonir.
- R és el mòdul regulador de la multa.
- VS és el volum edificat en m³ o la superfície de sòl en m² afectats per la infracció.
- G és el factor relatiu a la gravetat de la infracció.
- C és el factor relatiu a les circumstàncies que modulen la responsabilitat.

Pel que fa a la resolució dels procediments de protecció de la legalitat urbanística relatius a la sanció d'infraccions urbanístiques, la competència correspon als òrgans administratius següents:

- a) En l'àmbit municipal, l'alcalde per a les infraccions lleus i greus i el ple per les molt greus.
- b) En l'àmbit del Departament de Territori, el titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme per multes inferiors a 600.000 euros i el conseller per multes iguals o superiors a aquesta quantitat.

144. Quins subjectes poden ser sancionats com a responsables de les accions constitutives d'infracció urbanística?

Art. 221 TRLU/2010

Art. 135 RPLU

Són responsables dels fets tipificats com a infracció totes les persones físiques o jurídiques que intervingen en el procés d'edificació, la qual cosa inclou els subjectes que promoguin aquests fets, els projectin, dirigeixin o executin materialment, siguin o no propietaris del sòl o les obres. Així, en les obres que s'executin sense llicència o amb inobservança de les seves clàusules, han de ser sancionats els propietaris, els promotors, els constructors o els empresaris de les obres i les persones tècniques directores de la seva execució. A aquests efectes, es consideren promotors els agents, els gestors o els impulsors de l'actuació, si no són les persones propietàries.

145. Quines circumstàncies modulen la responsabilitat dels infractors?

Art. 136 RPLU

Hi ha una sèrie de circumstàncies que poden ser valorades per l'òrgan municipal competent en matèria de protecció de la legalitat urbanística als efectes d'incrementar o reduir la responsabilitat dels infractors.

Són circumstàncies agreujants: prevaler-se de tenir un ofici o càrrec públic per cometre una infracció en benefici propi; utilitzar la violència o la coacció contra funcionaris encarregats de la protecció de la legalitat urbanística; falsificar documents o alterar els supòsits de fet quan legitimin l'actuació urbanística; obstaculitzar o dificultar l'exercici de la funció inspectora; perjudicar una pluralitat de persones; incomplir les ordres de suspensió d'obres, d'execució o de restauració, entre d'altres.

Són circumstàncies atenuants: la manca d'intenció de cometre la infracció, de causar un dany de l'entitat que s'ha causat o de beneficiar-se'n econòmicament; utilitzar mitjans econòmics de poca entitat; obtenir un benefici escàs de l'operació; i que la lega-

lització de l'actuació sigui viable, encara que no s'hagi atès el requeriment de legalització.

146. Hi ha alguna manera de rebaixar la graduació de les infraccions i de reduir la quantia de les sancions urbanístiques fermes?

Art. 216 i 217 TRLU/2010

Art. 142 RPLU

La normativa urbanística preveu que les infraccions greus o molt greus que es legalitzin abans que es dicti la resolució sancionadora passen a considerar-se infracció lleu.

Així mateix, si es procedeix a restaurar voluntàriament la realitat física o jurídica alterada abans que la resolució sancionadora sigui ferma en via administrativa, s'aplicarà una reducció del 80% de la quantia de la sanció. La reducció serà del 60% si la dita restauració es duu a terme després que la resolució sigui ferma en via administrativa i abans que s'ordini l'execució forçosa de la sanció.

147. Com es tramita el procediment de protecció de la legalitat urbanística relatiu a la sanció d'infraccions urbanístiques?

Art. 144-152 RPLU

Per iniciar el procediment de protecció de la legalitat urbanística relatiu a la sanció d'infraccions urbanístiques s'ha d'haver requerit al presumpte infractor la legalització dels fets, llevat que la il·legalitat manifesta de l'actuació ho faci inviable. El procediment s'inicia d'ofici, i abans de l'acord d'iniciació de l'expedient, en què es nomena l'instructor, l'òrgan competent pot obrir un període d'informació prèvia amb l'objectiu d'esbrinar les circumstàncies dels fets i els subjectes responsables. L'instructor, a la vista de les proves practicades, formula el plec de càrrecs, que ha d'incloure, entre d'altres dades, la identificació dels presumptes responsables i el seu grau de participació en els fets, la determinació dels fets imputats, la qualificació de les possibles infraccions i les sancions aplicables i les mesures de restauració susceptibles de ser adoptades.

L'acord d'iniciació de l'expedient i el plec de càrrecs es notifiquen als interessats perquè en un termini mínim de 15 dies puguin formular les al·legacions i proposar les proves que estimin convenientes. L'instructor formula la proposta de resolució, que ha de contenir la qualificació i graduació de la infracció, la sanció proposada i l'òrgan competent per imposar-la. Després d'un tràmit d'audiència de 10 dies, l'òrgan instructor ha de trametre l'expedient a l'òrgan competent per dictar la resolució sancionadora, que ha de ser motivada.

També es preveu un procediment sancionador abreujat per infraccions fragants tipificades com a lleus, sempre que els fets hagin estat recollits en l'acta corresponent o en la denúncia de l'autoritat competent.

Si mentre la tramitació del procediment sancionador està en curs es considera que els fets poden ser constitutius d'il·lícit penal, s'han de comunicar a l'autoritat judicial i al Ministeri Fiscal i suspendre el procediment fins que la resolució judicial penal ferma es comuniqui a l'administració que instrueix el procediment suspès. Aquesta suspensió no comporta la suspensió del procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada respecte de les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat que calgui adoptar en relació amb els mateixos fets, no afecta les mesures provisionals adoptades, ni impedeix adoptar-ne de noves.

Les sancions urbanístiques són executives quan la resolució que les imposa posa fi a la via administrativa o esdevé ferma en via administrativa. Les persones sancionades disposen d'un mes de termini des que la resolució sancionadora és executiva per satisfer la multa imposada.

148. Quina sanció s'ha d'imposar per la comissió de més d'una infracció urbanística?

Art. 224 TRLU/2010

Art. 134.3 RPLU

Quan sobre un mateix subjecte s'instrueixi un expedient sancionador per més d'una infracció urbanística entre les quals hi hagi connexió de causa i efecte,

se li ha d'imposar la sanció que correspongui a la infracció comesa més greu, per a la graduació de la qual s'ha de tenir en compte el resultat final perseguit i el dany causat.

En els supòsits de concurrència de dues o més infraccions, es tramita un únic expedient de protecció de la legalitat urbanística però s'han d'imposar al responsable les multes corresponents a cadascuna de les infraccions comeses. En aquest cas, l'òrgan competent per imposar les multes és el que té atribuïda la competència per a imposar la sanció de més quantia.

149. Quan prescriuen les infraccions i les sancions urbanístiques?

Art. 227 TRLU/2010

Art. 30 LRJSP

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, a comptar del dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què hi hagi una infracció continuada, ja que en aquest supòsit el termini de prescripció es computa a partir del cessament de l'activitat il·lícita. Cal recordar, així mateix, que les infraccions fonamentades en l'existència d'actes nuls són imprescriptibles.

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, a comptar de l'endemà del dia en què assoleix fermesa en via administrativa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

150. Quins recursos poden interposar els interessats per impugnar una sanció urbanística municipal?

Art. 106-129 LPACAP

Art. 71-79 LRJPC

Art. 14 TRLHL

Art. 18 i ss. LJCA

Els interessats poden interposar un recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que ha imposat la sanció

(alcalde, junta de govern local...), en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent de la notificació de la sanció. La resolució del recurs correspon al mateix òrgan que ha imposat la sanció, llevat que l'hagués imposat per delegació –en aquest cas, la resolució del recurs correspon a l'òrgan delegant– i el termini per notificar la resolució és d'un mes, exhaurit el qual es produeix un silenci administratiu negatiu. Si el recurs de reposició és desestimat, es pot interposar un recurs davant la jurisdicció contenciosa administrativa en el termini de dos mesos a comptar de la seva notificació.

La desestimació expressa o presumpta del recurs administratiu així com el fet de no haver interposat el recurs administratiu en termini fa que la resolució sancionadora esdevingui ferma i, en conseqüència, que l'ajuntament pugui iniciar el procediment executiu pel cobrament de la multa.

Una vegada la sanció hagi adquirit fermesa, l'interessat també podria interposar un recurs de reposició contra la provisió de constrenyiment (per exemple, per extinció total del deute o prescripció del dret a exigir el pagament; per sol·licitar un fraccionament o un ajornament...).

Els interessats també poden optar per impugnar la sanció directament davant la jurisdicció contenciosa administrativa, sense necessitat d'interposar prèviament el recurs de reposició. En aquest cas, es pot sol·licitar la suspensió cautelar de la sanció.



Generalitat de Catalunya



**Diputació
Barcelona**



Diputació Tarragona



Diputació de Girona



Diputació de Lleida



ACM

Associació
Catalana
de Municipis



C/ València, 231, 6a | 08007 Barcelona | ☎ 93 496 16 16
acm@acm.cat | **acm.cat**