

DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Vigència 13/08/2015 -

Dades bàsiques
Rang del document Decret
Organisme emissor Departament de Territori i Sostenibilitat
Núm. del document 0064/2014
Data del document 13/05/2014
Data de publicació 15/05/2014
Diari oficial DOGC
Núm. 6623

TEXT CONSOLIDAT

PREÀMBUL

La Generalitat té la competència exclusiva en matèria d'urbanisme que li atribueix l'article 149.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i que, anteriorment, li va atribuir l'article 9.9 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya de 1979.

En virtut d'aquesta competència, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, el desplegament reglamentari de la qual es va iniciar amb el seu Reglament parcial, aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre, a reserva de l'elaboració futura d'un text reglamentari únic, que el preàmbul del Reglament esmentat ja anunciava que havia de ser de gran dimensió i complexitat. Aquest text únic es va concretar en el vigent Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La dificultat intrínseca de la matèria urbanística i el fet que la Llei d'urbanisme, hereva de la tradició normativa en aquest sector de l'ordenament jurídic, reguli molts dels seus continguts fins al màxim detall, fan que el seu desplegament reglamentari no sigui una tasca senzilla.

Quan es va redactar el vigent Reglament es va optar per configurar un text normatiu que desplegués només els aspectes de la Llei d'urbanisme que, de manera aleatòria, no estaven regulats exhaustivament. D'aquesta manera, el Reglament no va assolir una dimensió excessiva, però tampoc no va conformar un text normatiu comprensiu per si mateix de tota la matèria que regula.

El manament de la disposició final primera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, d'adaptar el Reglament de la Llei d'urbanisme al nou marc legal, obre la possibilitat, més enllà de la necessària adaptació reglamentària als successius canvis legislatius que s'han produït en els darrers anys, tant en matèria urbanística com en la legislació estatal amb incidència sobre la matèria, de replantejar el desplegament reglamentari d'aquesta Llei a l'empara de la potestat reglamentària del Govern, que li atribueix la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern.

En aquest sentit, es pretén que el nou desplegament reglamentari aglutini, sense alterar el seu rang normatiu, la regulació de detall incorporada a la Llei d'urbanisme, la qual cosa facilitaria l'elaboració d'una futura norma legal descarregada d'aspectes que poden ser tractats a nivell reglamentari i, amb això, menys exposada a la necessitat d'haver-la de modificar perquè serveixi a una nova realitat social.

Des d'aquesta perspectiva, també es pretén incorporar al nou desplegament reglamentari altres aspectes que, tot i que estan dispersos en altres sectors de l'ordenament jurídic, poden facilitar-ne la comprensió i l'aplicació.

Com sigui que assolir el que es pretén mitjançant un text reglamentari únic i complet comportaria que aquest adquiriria una grandària excessiva, que en dificultaria l'ús eficient, s'ha descartat aquesta opció i s'ha considerat convenient dividir el desplegament de la Llei d'urbanisme segons les matèries que el conformen dotades de substantivitat pròpia.

En aquesta línia, aquest Reglament desplega fonamentalment els títols sisè i setè de la Llei d'urbanisme, relatius a la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl i a la protecció de la legalitat urbanística respectivament, que tradicionalment han constituït la part de l'ordenament jurídic urbanístic que regula els instruments d'intervenció administrativa destinats a mantenir l'ordre social en la matèria. Al desplegament dels títols esmentats s'afegeix el desplegament dels articles 48, 49, 50 i 54 de la Llei d'urbanisme, relatius als procediments d'autorització de determinades actuacions en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat i d'obres i usos provisionals que, tot i estar situats en el títol segon de la Llei, relatiu al règim urbanístic del sòl, regulen aspectes procedimentals directament relacionats amb la matèria que és objecte d'aquest Reglament.

No obstant la denominació dels títols de la Llei d'urbanisme que desplega, per a la denominació del Reglament s'opta per una expressió tan curta com sigui possible i identificativa del seu contingut. D'acord amb això, es refereix a la protecció de la legalitat urbanística, entesa en sentit ampli i, per tant, comprensiva de tots els instruments d'intervenció administrativa orientats a defensar l'ordenament jurídic urbanístic, ja siguin de naturalesa preventiva, com la llicència urbanística prèvia, o de naturalesa reactiva davant la seva vulneració, com les ordres de restauració de la realitat física alterada o de l'ordenament jurídic vulnerat.

La voluntat és revisar el desplegament reglamentari d'aquesta part de l'urbanisme de manera que s'evitin les inèrcies que l'anquilen des de fa anys, amb plena consciència de la seva importància. Tots els esforços dels poders públics per planificar el desenvolupament urbà del territori i per executar allò que planifiquen serien estèrils si no disposessin dels instruments jurídics necessaris per prevenir o corregir el seu incompliment.

Aquest Reglament sistematitza la matèria sobre protecció de la legalitat urbanística que regula. S'estructura en quatre títols: un de preliminar en el qual es delimiten el seu objecte i els conceptes de legalitat urbanística i de protecció de la legalitat urbanística, configurada aquesta protecció a partir de la seva triple funció preventiva, reparadora i retributiva amb relació a les transgressions de l'ordenament jurídic urbanístic.

El títol 1 es distribueix en tres capítols i es destina a la intervenció en l'ús del sòl i en l'execució d'obres. El capítol 1, estructurat en diverses seccions, regula les llicències urbanístiques. La secció 1 es dedica als aspectes generals de les llicències i les seccions següents a les característiques particulars derivades dels actes autoritzables de què es tracti.

Entre aquestes particularitats destaquen les que afecten les divisions de terrenys: el Reglament regula el seu règim en les diferents classes de sòl a partir de la condició de solar en sòl urbà i la unitat mínima de conreu o forestal en sòl no urbanitzable. El canvi de règim de divisió de terrenys propi del sòl no urbanitzable es produeix quan s'aprova inicialment l'instrument de gestió corresponent en sòl urbanitzable, moment a partir del qual cal atènyer-se als requisits urbanístics que permeten edificar els terrenys que tenen la condició de solar. Això no obstant, el Reglament regula situacions mixtes dels terrenys, per exemple perquè estan afectats parcialment a sistemes urbanístics o a una actuació urbanística integrada, o perquè només tenen la condició de solar en part; supòsits en què se'n permet la parcel·lació en funció de l'interès públic prevalent en l'execució del planejament, tot i que algun dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida.

Amb relació a la fiscalització prèvia que l'administració municipal competent ha de dur a terme de tot acte de divisió de terrenys, es clarifiquen les diverses situacions. Si la divisió de què es tracti és constitutiva d'una parcel·lació urbanística, se subjecta al règim d'atorgament de les llicències urbanístiques. Quan la divisió no ho sigui, l'administració municipal fiscalitzadora ha de declarar innecessària la llicència urbanística de parcel·lació, llevat que vulneri el règim de divisió de terrenys, supòsit en el qual ha de manifestar la seva disconformitat.

Pel que fa a les llicències per a l'execució d'obres, es concreten els supòsits que requereixen projecte tècnic executiu i el contingut d'aquest projecte que, en el cas que sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, també s'ha d'elaborar d'acord amb aquesta legislació. Així mateix es regula la possibilitat d'executar obres no ajustades al projecte tècnic autoritzat, sempre que no comportin l'alteració substancial i es comuniquin prèviament a la seva realització a l'administració competent. Respecte de les obres que no requereixen projecte tècnic executiu, es determina la documentació exigida per autoritzar-les amb la finalitat de poder comprovar l'adequació de les obres a la normativa aplicable.

També destaca la regulació de la caducitat d'aquestes llicències, que es produeix *ope legis* en els termes que resulten de l'article 189 de la Llei d'urbanisme. Atès que les obres que s'autoritzen alteraran la realitat física, es tracta de garantir que la persona interessada disposa d'un termini suficient per iniciar-les i acabar-les i, alhora, d'assegurar la seva voluntat certa de dur-les a terme en aquest termini.

D'altra banda, es regula d'una manera més precisa la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, adreçada a garantir la seva compatibilitat i sincronització en l'execució, com a excepció a la condició de solar requerida als terrenys que es pretenen edificar.

Com a novetat del Reglament, es regula la possibilitat d'obtenir llicències per a la primera utilització i ocupació de parts d'edificis, tot i que no estiguin acabats completament, sempre que es donin les circumstàncies que permetin fer-ho. Es tracta de donar sortida a situacions que sovintegen atesa la conjuntura actual del mercat immobiliari, d'edificis en un estat avançat d'execució que no es poden acabar per efecte de la crisi econòmica, però, que poden ser utilitzats i ocupats parcialment en les condicions que es determinen, coadjuvant en molts casos en l'acabament posterior i íntegre de l'edifici.

Pel que fa a l'ordenació de volums, es regula com se'n du a terme la concreció en el cas que el planejament urbanístic estableixi diverses alternatives. Així, si aquestes alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions són compatibles entre si per a una zona o illa, la concreció es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística que autoritzi l'edificació de cada parcel·la, per a l'obtenció de la qual s'especifica la documentació que cal aportar. En el cas que les alternatives no siguin compatibles, la concreció de l'ordenació de volums es pot efectuar de la mateixa manera si les parcel·les afectades pertanyen a una única persona propietària i aquesta planteja una distribució regular dels aprofitaments urbanístics, altrament la concreció de l'ordenació volumètrica l'ha d'efectuar un pla de millora urbana.

El Reglament dedica una especial atenció al règim de llicència en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat. Primer, es detallen de manera exhaustiva els supòsits establerts a la Llei d'urbanisme que, prèviament a l'atorgament de la llicència, requereixen l'aprovació d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica, amb les excepcions corresponents.

Seguidament a l'enumeració dels supòsits esmentats, es regulen els projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat, que són instruments de control administratiu preventiu, previs a la llicència urbanística corresponent, que cal implementar per a usos determinats, sempre que no requereixin planejament de detall per desenvolupar-los. Es regula el contingut d'aquests projectes i el procediment bifàsic per a la seva aprovació, la fase d'instrucció i aprovació prèvia davant l'administració municipal i la fase d'aprovació definitiva davant la comissió territorial d'urbanisme. També es regula la vigència definida dels projectes aprovats, durant la qual la persona interessada pot sol·licitar la llicència urbanística corresponent.

Finalment, es regula el procediment d'atorgament de llicències en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, dins

del qual s'identifiquen els supòsits en què es requereix preceptivament el tràmit d'informació pública, l'informe de la comissió territorial d'urbanisme o l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia.

Tanca el capítol 1 la regulació dels aspectes procedimentals de les llicències d'usos i obres provisionals.

El capítol 2 regula el règim de comunicació prèvia d'actes determinats no subjectes a llicència i dels que, si així ho estableixen les ordenances municipals, poden tenir establert aquest règim de comunicació en substitució del règim de llicència que els correspondria. La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat de la persona interessada davant l'administració urbanística, que li permet l'execució posterior de l'acte subjecte a aquest règim que, en el cas d'execució d'obres, requereix la determinació d'un termini cert per dur-les a terme. En aquest sentit la comunicació prèvia no és un instrument d'intervenció administrativa preventiva; això no obstant, s'opta per regular-la tot seguit de les llicències urbanístiques, atès que és un règim que es configura com a substitutiu de l'altre en supòsits determinats. En tot cas, la comunicació prèvia no limita la potestat administrativa de protecció de la legalitat urbanística davant els actes il·legals que es pretenguin emparar en la comunicació esmentada.

Finalment, el capítol 3 fa referència a les ordres d'execució que l'administració municipal pot dictar per fer complir el deure legal de conservació i rehabilitació del sòl i les construccions. En aquest context es regula la situació d'estat ruïnós dels immobles, que amenacin ruïna en alguna de les seves variants: tècnica, econòmica o urbanística, respecte dels quals cal declarar l'estat esmentat prèviament a dictar l'ordre d'execució que escaigui en la resolució que posi fi al procediment. D'altra banda, es regulen els actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents relacionats amb el deure legal esmentat, ja sigui en situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones i les coses o en les situacions més específiques de ruïna física imminent d'un immoble amb perill per a la seguretat de les persones i les coses.

El títol 2 es dedica a regular els instruments d'intervenció administrativa destinats a restablir la legalitat urbanística després que hagi estat vulnerada. S'estructura en dos capítols.

El capítol 1 regula les administracions que exerceixen la inspecció urbanística, les facultats del personal que exerceix aquesta funció, la col·laboració de les administracions públiques amb el personal que l'exerceix, els documents públics que reflecteixen les actuacions inspectores realitzades i el valor probatori dels fets constatats en aquests documents.

Pel que fa al capítol 2, regula la protecció de la legalitat urbanística vulnerada, relativa als instruments d'intervenció administrativa destinats a restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat per actes il·lícits. Atès que la potestat en aquesta matèria correspon tant a l'administració municipal com a l'Administració de la Generalitat en circumstàncies determinades, es regula el sistema de coordinació entre ambdues administracions per al seu exercici. El criteri general és que la potestat esmentada l'ha d'exercir l'administració municipal i que l'Administració de la Generalitat només hagi d'actuar davant la inactivitat municipal amb el requeriment previ efectuat a aquest efecte. Això no obstant, quan la vulneració de la legalitat urbanística faci referència a terrenys classificats com a no urbanitzables o qualificats com a sistemes urbanístics generals, el departament competent en matèria d'urbanisme pot exercir directament la potestat esmentada, sense necessitat d'efectuar cap requeriment previ, però sempre que l'administració municipal no estigui tramitant el procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent.

D'altra banda, en la secció 1 d'aquest capítol també es regulen els òrgans competents en cada administració per incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística, per adoptar les mesures provisionals que escaiguin i per resoldre'l.

Pel que fa al procediment de protecció de la legalitat urbanística, la secció 2 d'aquest capítol regula les disposicions generals aplicables a tot procediment, amb independència de si s'incoa per adoptar conjuntament o separatament mesures de restauració, sancionadores o per determinar els danys i perjudicis causats per la vulneració de la legalitat urbanística. Seguidament a aquestes disposicions comunes, es regulen les especificitats procedimentals que cal observar quan el procediment s'incoï per adoptar mesures de restauració. En aquest context, el Reglament preveu que les persones interessades puguin elaborar un programa de restauració voluntària de la realitat física alterada i instar-ne l'aprovació per l'òrgan competent, sempre que no s'hagi ordenat l'execució forçosa. Aquest és un instrument que, d'una banda, permet acomodar en el temps l'execució de la mesura de què es tracti, conjuminant els interessos particulars afectats i l'interès públic a mantenir la disciplina urbanística, i, d'altra banda, serveix per aplicar els beneficis de la restauració voluntària en matèria sancionadora. Tanca aquesta secció la regulació de l'executivitat i l'execució forçosa de les mesures de restauració que es puguin adoptar en un procediment de protecció de la legalitat urbanística.

Amb relació als títols administratius habilitants nuls o anul·lables, la secció 3 d'aquest capítol en regula la revisió, que és requisit previ per incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada corresponent. La revisió d'aquests títols administratius s'ha de canalitzar pels procediments de revisió d'ofici i de declaració de lesivitat dels actes administratius. En el cas de títols administratius nuls que emparen actuacions il·legalitzables, es preveu que la resolució administrativa que en declari la nul·lilitat adopti les mesures de restauració de la realitat física alterada escaients i, si no ho fa, que s'incoï el procediment de protecció de la legalitat vulnerada a aquest efecte. Respecte dels títols administratius anul·lables, es preveu que les mesures de restauració se subjectin al que estableixi la sentència anul·latòria o, si s'escau, al que decideixi l'òrgan jurisdiccional competent per fer-la complir.

Tanca el Reglament el títol 3, relatiu al règim sancionador. Es divideix en quatre capítols, el primer destinat a les infraccions urbanístiques, a les persones que en són responsables i a les circumstàncies agreujants i atenuants que modulen la seva responsabilitat.

El capítol 2 es dedica a les sancions, més específicament a les normes que cal seguir per fixar l'import de les multes que correspon per les infraccions urbanístiques comeses. En aquest punt, el Reglament adopta com a criteri nuclear per fixar l'import de la multa l'entitat material de la realitat física alterada per la infracció, segons s'hagi produït per actes d'execució d'obres o de mera utilització del sòl. En el primer cas, en atenció al volum de les obres i, en el segon, a la superfície de sòl destinada a l'ús il·legal.

Amb aquesta finalitat, el Reglament estableix una fórmula basada en una simple multiplicació de factors, que és aplicable en la majoria de supòsits infractors, en la qual es poden identificar dos tipus de factors. D'una banda, els que fan referència al volum de les obres o la superfície de sòl afectats per la infracció i al mòdul específic aplicable en un cas o altre, que serveix per regular el nivell quantitatiu de la multa que es vol assolir. Tenint en compte que els actes amb transcendència urbanística són nombrosos i heterogenis, no és possible aplicar els factors esmentats en tots els supòsits infractors, per això el Reglament estableix supòsits específics per establir l'import de les multes que corresponen.

D'altra banda, tant en el supòsit general com en els supòsits específics, la fórmula aplicable té en compte els factors que serveixen per fer efectiu el principi de proporcionalitat, al qual se subjecta l'establiment de sancions pecuniàries, com són el relatiu a la gravetat de la infracció comesa i el relatiu a les circumstàncies agreujants o atenuants concurrents que modifiquen la responsabilitat de la persona infractora.

Aquest règim sancionador, a més dels efectes retributius que li són propis, no té una finalitat recaptatòria, sinó incentivadora de la restauració voluntària de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat i de la indemnització dels danys i perjudicis causats per part de la persona infractora, atès que si les porta a terme es pot beneficiar d'una reducció important de l'import de la multa que li correspon.

El capítol 3 tracta de les disposicions particulars dels procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada que cal observar quan tinguin per objecte adoptar les mesures sancionadores que pertoquin.

Tanca aquest títol el capítol 4, dedicat a l'executivitat de les sancions i la seva execució voluntària i forçosa.

El Reglament es complementa amb tres disposicions addicionals, dues de transitòries, una de derogatòria i una de final.

Les disposicions addicionals primera i segona es refereixen als règims competencials específics de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i de l'Ajuntament de Barcelona, que resulten, respectivament, de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona

La disposició addicional tercera determina el sistema de comunicació telemàtica entre les administracions en l'àmbit d'aplicació del Reglament.

Les dues disposicions transitòries regulen, respectivament, la normativa aplicable als procediments d'intervenció administrativa per protegir la legalitat urbanística iniciats abans de l'entrada en vigor del Reglament i la irretroactivitat de les disposicions sancionadores, llevat que siguin més favorables.

La disposició derogatòria única concreta quines disposicions del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny, queden derogades.

Mitjançant la disposició final es modifiquen els articles 20 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, per tal de fer-los coherents amb les determinacions de la Llei d'urbanisme vigent, relatives a la intervenció de les comissions territorials d'urbanisme en els procediments d'aprovació de diverses actuacions en sòl no urbanitzable i la seva competència en matèria de paisatge.

Vist el dictamen previ del Consell de Treball, Econòmic i Social;

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Únic

S'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Àrea Metropolitana de Barcelona

1. L'Àrea Metropolitana de Barcelona exerceix les funcions de protecció de la legalitat urbanística vulnerada en el cas d'inactivitat de les administracions municipals del seu àmbit territorial envers les presumptes infraccions greus i molt greus, en els termes que estableix la Llei 31/2010, del 3 d'agost, que la regula.

2. El departament competent en matèria d'urbanisme pot intervenir en aquest àmbit territorial si no hi ha actuació subsidiària de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

3. Els òrgans de l'Àrea Metropolitana de Barcelona competents per incoar i resoldre els procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada, per adoptar les mesures provisionals que escaiguin i per instar raonadament la revisió dels títols administratius habilitants nuls o anul·lables atorgats per l'administració municipal són els que resultin de conformitat amb la seva legislació específica.

Segona

Ajuntament de Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona exerceix les potestats administratives a què fa referència aquest Reglament de conformitat amb les competències que li atribueix la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Tercera

Tercera Comunicacions i trameses de documents entre les administracions catalanes

Les comunicacions i les trameses de documents que s'hagin d'efectuar en l'àmbit d'aplicació d'aquest Reglament entre les administracions catalanes s'han de practicar per via telemàtica mitjançant l'extranet habilitada amb aquesta finalitat.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Procediment en tramitació

Els procediments en matèria d'intervenció administrativa per protegir la legalitat urbanística iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquest Reglament es tramiten d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es van incoar.

Segona

Irretroactivitat de les disposicions sancionadores

Les disposicions sancionadores d'aquest Reglament s'apliquen a les infraccions urbanístiques comeses a partir de la seva entrada en vigor i, quan siguin més favorables, a les comeses amb anterioritat.

Única

Disposicions del Reglament de la Llei d'urbanisme

1. Queden derogades les disposicions del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, següents:

a) Els articles 23.1.b), pel que fa als procediments per a l'aprovació de projectes en sòl no urbanitzable; 23.1.c); 47.3; 47.4; 48.2; 49.3; 50.5; 52.3; 53; 54; 55.5; 56; 57; 58 i 62.

b) Els títols setè i vuitè.

c) La disposició transitòria vuitena.

2. Queda derogat l'article 75.2 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny.

Única

Modificació dels articles 20 i 22 del Reglament de protecció, gestió i ordenació del paisatge

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, que resta redactat de la manera següent:

"20.1 L'estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els supòsits següents:

"a) En les actuacions en què, d'acord amb la legislació urbanística, és exigible per a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable i per a l'atorgament de llicències urbanístiques per implantar obres o ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, quan superin els l·lindars que estableixin el planejament territorial i el planejament urbanístic.

"b) En altres supòsits en què ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic."

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, que resta redactat de la manera següent:

"22.2 Correspon emetre aquest informe amb caràcter preceptiu a la direcció general competent en matèria de paisatge, excepte quan la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui hagi d'intervenir en el procediment d'aprovació de l'actuació. En aquest supòsit, correspon a la comissió territorial d'urbanisme avaluar la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit i fixar o indicar les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge."

3. Es modifica l'apartat 3 de l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, que resta redactat de la manera següent:

"22.3 L'informe preceptiu de la direcció general competent en matèria de paisatge ha de ser emès a petició de l'ajuntament

o d'altres administracions on s'hagi presentat el conjunt de la documentació necessària per obtenir l'aprovació de l'actuació específica.”

REGLAMENT

sobre protecció de la legalitat urbanística

ÍNDEX

Títol preliminar. Disposicions generals

Article 1. Objecte del Reglament

Article 2. Legalitat urbanística

Article 3. Protecció de la legalitat urbanística

Títol 1. Intervenció en l'ús del sòl i en l'execució d'obres

Capítol 1. Llicències urbanístiques

Secció 1. Disposicions generals

Article 4. Definició i objecte

Article 5. Actes subjectes a llicència

Article 6. Actes no subjectes a llicència

Article 7. Actes promoguts per les administracions públiques

Article 8. Obres ordinàries promogudes per l'administració municipal

Article 9. Obres urgents promogudes per l'Administració de la Generalitat

Article 10. Obres urgents promogudes per l'Administració General de l'Estat

Article 11. Actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic

Article 12. Competència

Article 13. Procediment

Article 14. Règim jurídic aplicable a l'atorgament de llicències

Article 15. Situacions jurídiques privades

Article 16. Concurrencia amb altres autoritzacions administratives

Secció 2. Divisió de terrenys

Subsecció primera. Règim de divisió de terrenys

Article 17. Divisió de terrenys en sòl urbà

Article 18. Divisió de terrenys en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable

Article 19. Divisió de terrenys compresos en una finca afectada a sistemes urbanístics

Article 20. Divisió de terrenys compresos en un àmbit d'actuació urbanística

Article 21. Divisió de terrenys que tenen la condició de solar en part

Subsecció segona. Parcel·lació urbanística

Article 22. Concepte

Article 23. Prohibició

Article 24. Presumpció de parcel·lació urbanística

Subsecció tercera. Fiscalització prèvia de la divisió i segregació de terrenys

Article 25. Actes de divisió i segregació de terrenys subjectes a fiscalització

Article 26. Llicència urbanística de parcel·lació

Article 27. Declaració d'innecessarietat i manifestació de disconformitat

Article 28. Documentació necessària

Article 29. Resolució

Secció 3. Increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent

Article 30. Llicència urbanística per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i per a la formalització d'altres operacions jurídiques

Article 31. Documentació necessària

Article 32. Resolució

Secció 4. Llicència urbanística per a l'execució d'obres

Subsecció primera. Projecte tècnic d'obres

Article 33. Obres que requereixen projecte tècnic

Article 34. Contingut del projecte tècnic d'obres

Article 35. Obres que no s'ajusten al projecte autoritzat

Article 36. Obres que no requereixen projecte tècnic

Subsecció segona. Caducitat

Article 37. Terminis de caducitat

Article 38. Declaració de caducitat

Subsecció tercera. Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització

Article 39. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació

Article 40. Garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació

Article 41. Primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització

Subsecció quarta. Contractació de serveis per a l'execució d'obres autoritzades

Article 42. Contractació provisional de serveis

Secció 5. Primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions

Article 43. Requisits

Article 44. Termini

Secció 6. Alternatives d'ordenació volumètrica

Article 45. Concreció de l'ordenació de volums

Secció 7. Llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat

Subsecció primera. Actes que requereixen l'aprovació d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica prèviament a l'atorgament de la llicència urbanística

Article 46. Aprovació d'un pla especial urbanístic

Article 47. Aprovació d'un projecte d'actuació específica

Article 48. Excepcions a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica

Subsecció segona. Procediment d'aprovació dels projectes d'actuació específica

Article 49. Sol·licituds

Article 50. Documentació

Article 51. Informació pública

Article 52. Petició d'informes

Article 53. Aprovació prèvia

Article 54. Tramesa de l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme

Article 55. Aprovació definitiva

Article 56. Vigència dels projectes d'actuació específica

Subsecció tercera. Procediment d'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat

Article 57. Sol·licituds

Article 58. Informació pública

Article 59. Actuacions subjectes a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme

Article 60. Termini per emetre l'informe, contingut i vinculació

Article 61. Informe preceptiu del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia

Article 62. Excepcions a la sol·licitud d'informes

Article 63. Suspensió del termini per a la resolució

Article 64. Resolució

Secció 8. Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

Article 65. Sol·licituds

Article 66. Acceptació dels efectes i compromís d'advertència

Article 67. Informació pública

Article 68. Informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme

Article 69. Resolució

Article 70. Eficàcia

Capítol 2. Comunicació prèvia

Article 71. Actes subjectes a comunicació prèvia

Article 72. Presentació de la comunicació

Article 73. Terminis per a l'execució d'obres emparades en una comunicació prèvia

Article 74. Dades de la comunicació

Article 75. Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Article 76. Comunicació d'obres que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat

Capítol 3. Ordres d'execució i supòsits de ruïna

Secció 1. Administració competent i persones obligades

Article 77. Competència per dictar ordres d'execució

Article 78. Persones obligades

Secció 2. Estat ruïnós dels immobles

Article 79. Declaració d'estat ruïnós

Article 80. Ruïna tècnica

Article 81. Ruïna econòmica

Article 82. Ruïna urbanística

Secció 3. Procediment per dictar ordres d'execució

Article 83. Iniciació

Article 84. Sol·licitud d'iniciació

Article 85. Informes municipals

Article 86. Informe del departament competent en matèria de patrimoni cultural

Article 87. Tràmit d'audiència

Article 88. Termini de resolució

Article 89. Resolució del procediment

Article 90. Contingut de les ordres d'execució

Article 91. Particularitats de les ordres d'execució relatives a immobles en estat ruïnós no integrats en el patrimoni cultural català o en procés d'integració

Article 92. Particularitats de les ordres d'execució relatives a immobles integrants del patrimoni cultural català o en procés d'integració

Article 93. Executivitat i execució forçosa de les ordres d'execució

Article 94. Responsabilitat per incomplir el deure legal de conservació i rehabilitació

Secció 4. Actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents

Article 95. Risc imminent per a la salut i la seguretat

Article 96. Ruïna imminent

Article 97. Despeses i indemnitzacions

Títol 2. Intervenció per restablir la legalitat urbanística vulnerada

Capítol 1. Inspecció urbanística

Article 98. Competència

Article 99. Facultats

Article 100. Col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística

Article 101. Actes d'inspecció

Article 102. Informes d'inspecció

Article 103. Valor probatori de les actes i els informes

Capítol 2. Protecció de la legalitat urbanística vulnerada

Secció 1. Coordinació de les administracions competents

Article 104. Administracions competents

Article 105. Comunicacions a l'administració municipal relatives als fets que puguin vulnerar la legalitat urbanística

Article 106. Coordinació de les administracions competents

Article 107. Òrgans competents per incoar procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada

Article 108. Òrgans competents per resoldre procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada que no comportin la sanció d'infraccions urbanístiques

Article 109. Òrgans competents per resoldre procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada relatius a la sanció d'infraccions urbanístiques

Secció 2. Procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada

Article 110. Disposicions aplicables

Subsecció primera. Disposicions generals

Article 111. Actuacions prèvies

Article 112. Iniciació

Article 113. Inscripció en el Registre de la Propietat

Article 114. Prova

Article 115. Termini de resolució

Subsecció segona. Disposicions particulars dels procediments relatius a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat

Article 116. Resolució d'iniciació

Article 117. Mesures provisionals

Article 118. Suspensió provisional d'obres en curs d'execució

Article 119. Resolució del procediment

Article 120. Mesures de restauració

Article 121. Contingut de les ordres de restauració

Article 122. Persones obligades

Subsecció tercera. Programa de restauració voluntària

Article 123. Sol·licitud

Article 124. Aprovació del programa de restauració voluntària

Subsecció quarta. Executivitat i execució voluntària i forçosa de les ordres de restauració i les mesures provisionals

Article 125. Executivitat i execució voluntària

Article 126. Execució forçosa

Article 127. Execució subsidiària

Article 128. Multa coercitiva

Article 129. Constreyniment sobre el patrimoni

Secció 3. Revisió de títols administratius habilitants nuls i anul·lables

Article 130. Títols administratius habilitants

Article 131. Revisió d'ofici i declaració de lesivitat

Article 132. Suspensió de l'executivitat

Article 133. Restabliment de la legalitat urbanística vulnerada

Títol 3. Règim sancionador

Capítol 1. Infraccions urbanístiques i responsabilitat

Article 134. Infraccions urbanístiques

Article 135. Persones responsables

Article 136. Circumstàncies que modulen la responsabilitat

Capítol 2. Sancions

Article 137. Supòsit general d'establiment de l'import de les multes

Article 138. Mòduls reguladors de la multa

Article 139. Supòsits específics

Article 140. Factors relatius a la gravetat de la infracció i a les circumstàncies que modulen la responsabilitat

Article 141. Import de les multes

Article 142. Reducció de la multa per restauració i indemnització voluntàries

Article 143. Increment de la multa per benefici econòmic superior

Capítol 3. Disposicions particulars dels procediments relatius a la sanció d'infraccions urbanístiques

Article 144. Règim jurídic aplicable

Article 145. Plec de càrrecs

Article 146. Proposta de resolució

Article 147. Audiència de la proposta de resolució

Article 148. Concurrencia amb il·lícit penal

Article 149. Resolució del procediment

Article 150. Procediment abreujat

Capítol 4. Executivitat i execució voluntària i forçosa de les sancions

Article 151. Executivitat i execució voluntària

Article 152. Execució forçosa

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1

Objecte del Reglament

Aquest Reglament té per objecte el desplegament dels títols sisè i setè del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, relatiu a la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl i a la protecció de la legalitat urbanística, i dels articles 48, 49, 50 i 54 d'aquest text refós, en els aspectes relatius als procediments d'autorització de determinades actuacions en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat i d'obres i usos provisionals.

Article 2

Legalitat urbanística

2.1 La legalitat urbanística és constituïda pel conjunt de normes legals i reglamentàries, incloses les normes dels plans urbanístics i les ordenances municipals, que ordenen els usos i els aprofitaments urbanístics del sòl, a les quals se subjecten els actes d'utilització del sòl i les obres que hi són implantades.

2.2 A l'efecte del que disposa aquest Reglament, s'entén per:

- a) Sòl, la capa superficial de l'escorça terrestre, o rasant, l'espai contigu situat per sobre d'aquesta capa, o vol, i el situat per sota, o subsòl.
- b) Obra, qualsevol construcció, edificació o instal·lació feta ajuntant-ne les parts constituents de forma ordenada o planificada segons una tècnica determinada.

Article 3

Protecció de la legalitat urbanística

Constitueix la protecció de la legalitat urbanística el conjunt d'instruments que regula aquest Reglament mitjançant els quals les administracions públiques competents exerceixen una potestat reglada que les faculta per intervenir en l'activitat dels particulars amb la finalitat de preservar la legalitat urbanística i restablir-la quan es vulnera i de sancionar les conductes tipificades com a infraccions urbanístiques.

TÍTOL 1

Intervenció en l'ús del sòl i en l'execució d'obres

CAPÍTOL 1

Llicències urbanístiques

SECCIÓ 1

Disposicions generals

Article 4

Definició i objecte

Les llicències urbanístiques són títols administratius que habiliten les persones interessades per dur a terme els actes que hi són subjectes. El seu objecte és comprovar per part de l'administració competent per atorgar-les l'adequació d'aquests actes a l'ordenament jurídic urbanístic, prèviament a la seva execució material. Quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, a través de les llicències urbanístiques també es comprova la seva adequació als requisits que s'hi estableixen.

Article 5

Actes subjectes a llicència

5.1 [No vigent]

5.2 [No vigent]

5.3 Es poden autoritzar diversos actes que hi són subjectes mitjançant l'atorgament d'una única llicència urbanística.

Afectacions

Article 6

Actes no subjectes a llicència

[No vigent] [Afectacions](#)

Article 7

Actes promoguts per les administracions públiques

Els actes promoguts per l'Administració General de l'Estat, l'Administració de la Generalitat, les administracions locals o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que hi són vinculades o en depenen, també estan subjectes al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 5, 6 i concordants, excepte quan la legislació sectorial aplicable estableixi el contrari i el que disposen els articles següents.

Article 8

Obres ordinàries promogudes per l'administració municipal

Els projectes d'obres locals ordinàries que promouen les administracions municipals i els organismes autònoms, les societats i altres ens que en són dependents es tramiten i s'aproven de conformitat amb la legislació sobre règim local. Mitjançant l'aprovació d'aquests projectes, l'òrgan competent controla l'adequació de les obres projectades a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i no necessiten llicència urbanística prèvia a la seva execució material.

Article 9

Obres urgents promogudes per l'Administració de la Generalitat

9.1 Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, les obres urgents o d'interès públic excepcional promogudes per l'Administració de la Generalitat no requereixen llicència urbanística. En aquests casos, el conseller o consellera competent per raó de la matèria ha de trametre al municipi corresponent el projecte de què es tracti perquè informi sobre la seva conformitat amb el planejament urbanístic aplicable en el termini d'un mes.

9.2 L'informe municipal de conformitat o el transcurs del termini esmentat sense emetre'l habiliten per executar immediatament el projecte.

9.3 Quan l'informe municipal és de disconformitat, el departament que promogui el projecte l'ha de trametre al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, que l'ha d'elevat al Govern, amb l'informe previ de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos.

9.4 El Govern ha de decidir si escau executar el projecte de manera immediata, supòsit en què ha d'ordenar la modificació o revisió del planejament urbanístic afectat d'acord amb els tràmits regulats a la Llei d'urbanisme.

Article 10

Obres urgents promogudes per l'Administració General de l'Estat

Quan, per raons d'urgència o excepcional interès públic, l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguin actes subjectes a intervenció prèvia municipal disconformes amb el planejament territorial i urbanístic aplicable, correspon al conseller o consellera competent en aquesta matèria informar sobre la procedència d'executar el projecte i sobre l'eventual necessitat d'alterar el planejament territorial i urbanístic aplicable, prèviament a l'acord del Consell de Ministres que calgui adoptar de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

Article 11

Actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic

Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 5, 6 i concordants, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent d'atorgar-la, així com d'efectuar la comunicació prèvia que en un altre cas correspondria.

Article 12

Competència

Correspon a l'administració municipal atorgar les llicències urbanístiques respecte dels actes que hi són subjectes que es pretenguin executar en el seu terme.

Article 13

Procediment

13.1 Les sol·licituds de llicències urbanístiques es tramiten de conformitat amb la legislació sobre règim local, sens perjudici de la legislació sobre procediment administratiu comú i procediment de les administracions públiques de Catalunya i els aspectes procedimentals establerts a la legislació urbanística.

13.2 No es poden tramitar les sol·licituds de llicència urbanística sense la documentació que requereixen aquest Reglament i les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació.

13.3 D'acord amb l'article 188.3 de la Llei d'urbanisme, l'expedient per atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada.

13.4 Els edictes sobre convocatòria d'informació pública relatius als procediments d'atorgament de llicències urbanístiques en què s'exigeix aquest tràmit s'han de publicar al diari o butlletí oficial que correspongui i a la seu electrònica de l'administració municipal competent.

Article 14

Règim jurídic aplicable a l'atorgament de llicències

14.1 Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb les previsions de la legislació i el planejament urbanístics i les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació vigents en el moment de la resolució de la sol·licitud, o en la data en què s'entenen produïts els efectes de la manca de resolució expressa de la sol·licitud, llevat que s'hagin d'atorgar de conformitat amb un certificat de règim urbanístic vigent.

14.2 No es poden denegar o atorgar llicències urbanístiques amb fonament en les determinacions de plans urbanístics

encara no vigents, ni tan sols condicionades a l'assoliment de la seva vigència.

Article 15

Situacions jurídiques privades

Les llicències urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades existents entre els particulars i s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sens perjudici del de tercer.

Article 16

Concurrència amb altres autoritzacions administratives

Les llicències s'atorquen sens perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. Això no obstant, en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.

SECCIÓ 2

Divisió de terrenys

primera

Règim de divisió de terrenys

Article 17

Divisió de terrenys en sòl urbà

17.1 Els terrenys que tenen la condició de solar perquè estan compresos en una finca que compleix els requisits urbanístics per ser edificada es poden dividir sempre que els lots resultants compleixin els requisits per tenir també la condició de solar o que, si els manca algun requisit, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir nous solars.

17.2 En cap cas les operacions de divisió i d'agrupació a què fa referència aquest article no poden resultar lots edificats que incompleixin les condicions d'edificabilitat de parcel·la establertes pel planejament urbanístic.

Article 18

Divisió de terrenys en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable

18.1 Els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable, mentre no s'aprovi inicialment l'instrument de gestió corresponent, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.

18.2 No obstant el que estableix l'apartat 1, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a:

a) L'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, quan el pla urbanístic que identifica la construcció en el catàleg corresponent prevegi expressament i justificadament aquest lot per raó de les seves característiques particulars i garanteixi l'accessibilitat dels lots resultants.

b) L'article 47.4 de la Llei d'urbanisme, relatiu a les actuacions específiques d'interès públic.

En ambdós supòsits, és requisit necessari per dur a terme la segregació que els altres lots resultants tinguin una superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.

18.3 Si, en els terrenys que es pretenen segregar d'acord amb aquest article, existeix una construcció per a l'autorització de la qual és requisit necessari que la finca disposi d'una superfície mínima, el lot resultant on s'implanti ha d'assolir aquesta superfície mínima.

Article 19

Divisió de terrenys compresos en una finca afectada a sistemes urbanístics

19.1 En qualsevol classe de sòl es poden segregar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a sistemes urbanístics, amb vista a l'adquisició immediata del lot afectat per l'administració competent per a la seva execució, tot i que el lot restant de la finca no reuneixi les característiques de solar o, si s'escau, la seva superfície sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui.

19.2 En sòl urbà es poden segregar els terrenys d'una finca afectada parcialment a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària, amb la finalitat de cedir immediatament el lot afectat a l'administració actuant i poder edificar el lot restant d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

Article 20

Divisió de terrenys compresos en un àmbit d'actuació urbanística

20.1 Es poden dividir els terrenys compresos en un àmbit d'actuació urbanística per constituir finques de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic que detalli l'ordenació del sòl.

20.2 Es poden dividir els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística per aportar el lot corresponent a la gestió immediata d'aquest àmbit, tot i que el lot restant no reuneixi les característiques de solar o, si s'escau, que la seva superfície sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui.

Article 21

Divisió de terrenys que tenen la condició de solar en part

21.1 Si una finca comprèn terrenys que, en part, tenen la condició de solar i, en part, estan classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat, s'hi pot segregar el lot que té la condició de solar, tot i que la superfície del lot restant sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui.

21.2 Si una finca comprèn terrenys que, en part, tenen la condició de solar i, en part, estan afectats a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística o de sistemes urbanístics, s'hi pot segregar el lot que té la condició de solar, tot i que l'àmbit d'actuació urbanística no hagi de ser gestionat immediatament o que els sistemes urbanístics no hagin de ser adquirits immediatament per l'administració actuant.

segona

Parcel·lació urbanística

Article 22

Concepte

Constitueixen parcel·lació urbanística totes les divisions o segregacions de terrenys i les operacions a què fa referència l'article 25 quan, amb independència de la classe de sòl en què es pretenguin realitzar, tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del sòl urbà 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.

Article 23

Prohibició

23.1 Són prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat.

23.2 En sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, a partir que s'aprovi inicialment l'instrument de gestió corresponent, només són permeses les parcel·lacions urbanístiques.

Article 24

Presumpció de parcel·lació urbanística

Als efectes del que estableixen els articles 213.a), 213.d), 214.a), 214.b), 214.f) i 215.a) de la Llei d'urbanisme, es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística quan la divisió o la segregació de terrenys o alguna de les operacions a què fa referència l'article 25 es porta a terme sense disposar de la llicència urbanística que l'autoritza o la resolució municipal que declara la seva innecessarietat.

tercera

Fiscalització prèvia de la divisió i segregació de terrenys

Article 25

Actes de divisió i segregació de terrenys subjectes a fiscalització

25.1 S'ha de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal 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.

25.2 També s'han de sotmetre a fiscalització prèvia municipal les operacions jurídiques que, sense divisió o segregació, comportin alguna de les actuacions següents:

- a) Alienació o arrendament de participacions indivises d'una finca a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de parts concretes d'aquesta finca.
- b) Constitució o modificació d'una associació o una societat on la qualitat de soci incorpori el dret esmentat a la lletra a).
- c) Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal per parcel·les.

Article 26

Llicència urbanística de parcel·lació

Quan una divisió o operació a què fa referència l'article 25 constitueix parcel·lació urbanística, l'administració municipal competent per fiscalitzar-la prèviament l'ha de subjectar al règim d'atorgament de llicències urbanístiques, llevat que aquesta parcel·lació es pretengui dur a terme en un àmbit d'actuació urbanística, supòsit en el qual la parcel·lació urbanística s'ha de subjectar a l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic que detalli l'ordenació del sòl.

Article 27

Declaració d'innecessarietat i manifestació de disconformitat

27.1 Quan una divisió o operació a què fa referència l'article 25 no constitueix parcel·lació urbanística, l'òrgan municipal competent per fiscalitzar-la prèviament ha de declarar innecessària la llicència urbanística de parcel·lació en els supòsits

següents:

a) Quan la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o quan, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.

b) Quan la superfície d'algun dels lots resultants sigui inferior a la mínima exigida, amb l'informe favorable previ del departament competent en matèria d'agricultura, d'acord amb la legislació sobre unitats mínimes de conreu.

27.2 En altres supòsits que no constitueixin parcel·lació urbanística, l'òrgan municipal competent ha de manifestar-ne la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.

Article 28

Documentació necessària

Les sol·licituds de llicència urbanística de parcel·lació o de declaració de la seva innecessarietat s'han de presentar amb la documentació següent:

a) Memòria justificativa, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.

b) Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti.

c) Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.

d) Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.

e) Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.

f) Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si s'escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.

Article 29

Resolució

29.1 El termini per atorgar la llicència urbanística de parcel·lació o per declarar-ne la innecessarietat o manifestar-ne la disconformitat és d'un mes.

29.2 La resolució municipal que atorgui la llicència urbanística de parcel·lació o que en declari la innecessarietat ha d'incorporar annexa una còpia certificada del plànol parcel·lari corresponent i de les fitxes descriptives dels lots resultants.

SECCIÓ 3

Increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent

Article 30

Llicència urbanística per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i per a la formalització d'altres operacions jurídiques

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari i qualsevol altre operació o negoci jurídic que, directament o indirectament, comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior. A aquests efectes, les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte si el planejament urbanístic o les ordenances municipals d'edificació regulen el seu nombre o dimensió.

Article 31

Documentació necessària

Les sol·licituds de llicència urbanística per a l'autorització de les operacions a què fa referència l'article 30 s'han de presentar amb la documentació següent:

a) Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.

b) Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.

c) Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.

d) Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

Article 32

Resolució

32.1 El termini per resoldre sobre l'atorgament de la llicència urbanística que autoritzi les operacions a què fa referència l'article 30 és d'un mes.

32.2 La resolució municipal que atorgui la llicència urbanística ha d'incorporar una còpia certificada dels plànols requerits per l'article 31.b).

SECCIÓ 4

Llicència urbanística per a l'execució d'obres

primera

Projecte tècnic d'obres

Article 33

Obres que requereixen projecte tècnic

33.1 Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen projecte tècnic d'obres quan fan referència al procés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.

33.2 Ultra els supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte tècnic les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a altres supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial de les obres existents quan 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.
- e) Els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

33.3 Quan el projecte tècnic d'obres sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, s'ha d'elaborar de conformitat amb aquesta legislació i el que disposa l'article 34.

33.4 La persona redactora del projecte ha de tenir la titulació acadèmica i professional habilitant que pertorqui segons el tipus d'obra de què es tracti.

Article 34

Contingut del projecte tècnic d'obres

34.1 El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per definir i establir les característiques tècniques de les obres a què fa referència l'article 33, amb el grau de detall suficient per permetre comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que aquesta legislació estableixi.

34.2 En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

34.3 Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració atorgant el projecte d'execució esmentat i un informe subscript per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.

Article 35

Obres que no s'ajusten al projecte autoritzat

Si, en el moment de redactar el projecte d'execució a què fa referència l'article 34.3 o d'executar materialment les obres, s'aprecia la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, es poden executar sense necessitat de sol·licitar nova llicència urbanística o la modificació de l'atorgada sempre que la llicència no sigui exigible per aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació, que les obres esmentades no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat i que s'efectuï la comunicació prèvia corresponent d'acord amb l'article 76. S'entén que les obres comporten una alteració substancial del projecte quan es dona alguna de les circumstàncies que preveu l'article 33.2.

Article 36

Obres que no requereixen projecte tècnic

36.1 La persona sol·licitant d'una llicència urbanística que faci referència a altres obres que les que requereixen projecte tècnic d'acord amb l'article 33, dins de l'escrit de sol·licitud o mitjançant l'aportació de documents annexos, ha de:

- a) Descriure i justificar les obres que pretén executar.
- b) Identificar amb precisió la finca afectada per les obres.
- c) Representar gràficament les obres que per les seves característiques ho requereixin.

36.2 El grau de detall dels aspectes a què fa referència l'apartat 1 ha de ser suficient per apreciar les característiques, la situació i la destinació de les obres, amb la finalitat de comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que s'hi estableixen.

segona

Caducitat

Article 37

Terminis de caducitat

37.1 Les llicències urbanístiques per a l'execució d'obres han de fixar els terminis màxims per començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat. Si no ho fan, aquests terminis són d'un any per començar-les i de tres per acabar-les. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada i es prorroguen automàticament per la meitat dels terminis fixats si la persona titular de la llicència urbanística ho sol·licita justificadament abans que hagi transcorregut el termini de què es tracti.

37.2 Les llicències urbanístiques a què fa referència l'apartat 1 caduquen si transcorre el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves prorroques respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades. A aquests efectes, les llicències esmentades han de contenir l'avertiment de caducitat corresponent.

37.3 La persona titular d'una llicència urbanística per a l'execució d'obres ha de lliurar a l'administració atorgant una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, una còpia del certificat final d'obres expedit per aquesta mateixa direcció. Si les obres autoritzades no requereixen direcció facultativa per executar-les, les còpies de l'acta i del certificat esmentats han de ser substituïdes per la declaració responsable corresponent de la persona titular de la llicència urbanística.

Article 38

Declaració de caducitat

38.1 Quan hagi transcorregut el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves prorroques respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, l'administració atorgant ha de declarar la caducitat de la llicència urbanística atorgada, amb l'audiència prèvia de la persona titular de la llicència.

38.2 La manca de declaració de caducitat de la llicència urbanística no faculta les persones que intervenen en el procés d'execució de les obres per iniciar-les o prosseguir-les més enllà dels terminis habilitats per la llicència ni, en conseqüència, les eximeix de les responsabilitats administratives que es puguin derivar de l'execució d'obres realitzades fora dels terminis esmentats.

tercera

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

Article 39

Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació

39.1 No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.

39.2 Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:

- 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. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
- c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

39.3 Cal donar audiència del procediment d'atorgament de la llicència urbanística a què fa referència l'apartat 2 a la persona promotora de les obres d'urbanització, a la persona que les executa i a l'administració actuant, si no és la competent per atorgar-la.

Article 40

Garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació

40.1 La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'article 39 ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.

40.2 La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'article 39.2, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de reparcel·lació corresponent i que es pretén edificar.

40.3 L'administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda per la persona titular de la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació quan rebí les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys afectats assoleixin la condició de solar. L'incompliment dels terminis d'execució de les obres d'urbanització pendents faculta l'administració actuant per executar la garantia esmentada.

Article 41

Primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització

41.1 La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant.

41.2 La condició a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

quarta

Contractació de serveis per a l'execució d'obres autoritzades

Article 42

Contractació provisional de serveis

Les entitats prestadores de serveis de subministrament d'aigua, electricitat, gas o qualsevol altre producte energètic, de telecomunicacions o de qualsevol altre servei urbà poden contractar provisionalment els seus serveis respectius en relació amb l'execució d'obres sempre que la persona promotora disposi de la llicència a què estan subjectes. La durada d'aquests contractes de serveis provisionals no pot ser superior al termini màxim establert en la llicència per a la finalització de les obres o, si s'escau, de la seva pròrroga.

SECCIÓ 5

Primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions

Article 43

Requisits

Les persones promotores poden instar la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 5.2, objecte d'un únic projecte tècnic d'obres autoritzat prèviament, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits següents:

- a) Que hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- b) Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
- c) Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament de manera greu.
- d) Altres que estableixin les ordenances municipals de l'edificació, si s'escau.

Article 44

Termini

El termini per atorgar la llicència urbanística per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions és d'un mes.

SECCIÓ 6

Alternatives d'ordenació volumètrica

Article 45

Concreció de l'ordenació de volums

45.1 Quan el planejament urbanístic estableixi diverses alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions per a una zona o illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant les llicències urbanístiques que autoritzin l'edificació de cada parcel·la afectada, sempre que les alternatives siguin compatibles entre si i no comportin una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades. En aquests casos, s'han d'adjuntar a la sol·licitud de la llicència urbanística els documents següents:

- a) Plànol de la parcel·la edificable sobre base topogràfica digital, a escala mínima 1:1.000, on s'expressin les alineacions i rasants que l'afectin establertes pel planejament urbanístic i els altres límits de la parcel·la constituïts pels llindars de les parcel·les veïnes o els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris confrontants.
- b) Plànol de la parcel·la edificable sobre base topogràfica digital, a escala adequada, on s'identifiquin tots els serveis urbanístics existents o previstos.
- c) Plànol de la parcel·la edificable, a escala mínima 1:200, on s'assenyalin la superfície de sòl ocupada per l'edificació projectada i l'ordenació de volums per damunt i per sota de la rasant del sòl, planta per planta, amb la descripció de les ocupacions, distàncies entre edificis, paràmetres relatius a la separació de veïns i concreció dels accessos per a vianants i vehicles.

d) Plànol de seccions longitudinals i transversals de l'edificació projectada, a escala mínima 1:200, on s'expressin les alçades entre plantes i l'alçada màxima total prevista, inclosos els elements tècnics de l'edificació situats per sobre de la coberta.

e) Propostes de connexió de l'edificació projectada amb els serveis urbanístics existents.

45.2 Si les alternatives d'ordenació volumètrica de l'edificació que estableix el planejament urbanístic per a una zona o illa són incompatibles entre si i, en conseqüència, només una d'elles ha d'ordenar el conjunt de parcel·les compreses en la zona o illa, la seva concreció s'ha d'efectuar mitjançant la formulació i l'aprovació d'un pla de millora urbana.

Això no obstant, si el conjunt de parcel·les afectades són d'una única persona propietària, la concreció d'ordenació volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística que autoritzi l'edificació de totes les parcel·les, sense necessitat de formular i aprovar prèviament un pla de millora urbana, sempre que no comporti una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades. A la sol·licitud de llicència esmentada, s'han d'adjuntar els documents a què fa referència l'apartat 1.

SECCIÓ 7

Llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat

primera

Actes que requereixen l'aprovació d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica prèviament a l'atorgament de la llicència urbanística

Article 46

Aprovació d'un pla especial urbanístic

46.1 És exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres següents:

- a) Les noves construccions destinades a les activitats de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.
- b) La implantació d'infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics generals de comunicacions o d'equipament comunitari, quan no estan emparades en un projecte sectorial executiu vinculant per al planejament urbanístic.
- c) Altres actes, quan el pla especial urbanístic és necessari per desenvolupar les determinacions del planejament territorial o del planejament urbanístic general.

46.2 L'ampliació d'indústries implantades en sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat, que no hagin cessat la seva activitat, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, quan sigui necessària per a la continuació de l'activitat o per adequar-les a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, també requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar la llicència urbanística corresponent, amb subjecció a les mateixes condicions establertes per a les llicències d'usos i obres provisionals.

Article 47

Aprovació d'un projecte d'actuació específica

47.1 Excepte quan l'aprovació d'un pla especial urbanístic sigui preceptiva d'acord amb l'article 46, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:

- a) Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.
- b) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
- c) Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos.
- d) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
- e) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
- g) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.

47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme també requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.

47.3 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, la persona interessada, optativament, pot promoure la seva aprovació per permetre l'execució d'algun dels actes a què fa referència aquest article en substitució del projecte d'actuació específica requerit. En aquest supòsit el pla especial urbanístic que es formuli ha d'incorporar la documentació exigida als projectes d'actuacions específiques i, durant la seva tramitació, s'han de sol·licitar els informes requerits per a l'aprovació d'aquests projectes.

Article 48

Excepcions a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica

48.1 No obstant el que estableix l'article 47.1, no és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per obtenir llicència urbanística, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, en els supòsits següents:

a) Instal·lació d'elements energètics, ambientals o altres serveis en la cara exterior de la coberta o de les parets que envolten les obres implantades legalment.

b) Instal·lacions soterrades de connexió de les obres implantades legalment a les xarxes de subministrament de serveis.

48.2 Les ampliacions que no superin el 30% de les obres preexistents i autoritzades amb l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica no exigeixen l'aprovació d'un nou projecte d'actuació específica.

48.3 L'atorgament de llicències urbanístiques relatives a les obres a què fa referència l'article 47 implantades legalment no requereix l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica en els supòsits següents:

a) La implantació d'obres auxiliars que no comportin volum edificat per sobre de la cota natural del terreny.

b) Les obres de reparació que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions, edificacions i instal·lacions, i les obres de millora d'aquests immobles, sempre que no comportin el seu canvi d'ús o l'augment o distribució diferent del volum edificat.

48.4 Les actuacions a què fa referència l'article 47.1.g) no requereixen l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en els supòsits següents:

a) Quan sigui preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui per a l'atorgament de la llicència urbanística corresponent.

b) Quan facin referència a una activitat ramadera preexistent per adaptar les instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia, sempre que no comportin un increment de la capacitat productiva.

segona

Procediment d'aprovació dels projectes d'actuació específica

Procediment d'aprovació dels projectes d'actuació específica

Sol·licituds

49.1 Les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i la documentació que els conformen s'han de presentar davant l'administració municipal corresponent al terme municipal afectat per l'actuació.

49.2 L'òrgan municipal competent pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds que es formulin quan no tinguin fonament manifestament en una actuació admesa per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega o siguin contràries manifestament a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables.

Article 50

Documentació

50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:

a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.

b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.

c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.

d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.

e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

50.2 Quan es tracti d'actuacions en què sigui requisit necessari que estiguin associades directament a una explotació

rústica, la memòria a què fa referència l'apartat 1.a) ha d'identificar l'explotació i descriure els mitjans materials i humans que la integren, així com el seu procés productiu, i ha de justificar, entre altres requisits exigits, la vinculació necessària de l'actuació projectada amb l'explotació rústica descrita.

50.3 La persona promotora d'un projecte d'actuació específica ha d'acreditar documentalment o per qualsevol altre mitjà de prova els fets en què sustenti la seva sol·licitud d'aprovació del projecte.

Article 51

Informació pública

Els projectes d'actuacions específiques s'han de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes. Els edictes de convocatòria corresponents s'han de publicar al diari o butlletí oficial que correspongui i a la seu electrònica de l'administració municipal competent.

Article 52

Petició d'informes

52.1 Simultàniament a l'acte de tràmit per a l'establiment del període d'informació pública, s'han de sol·licitar els informes següents:

- a) Del departament competent en matèria de cultura, sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat.
- b) Quan l'actuació no està compresa en un pla sectorial agrari, del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia, sobre els efectes i les repercussions que l'actuació pot ocasionar al funcionament de l'activitat de les explotacions agràries que en puguin resultar afectades i, quan l'actuació hagi d'estar associada directament a una explotació agrària, sobre la necessitat de l'actuació.
- c) De l'administració hidràulica, sobre l'eventual afectació d'aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
- d) De l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, sobre l'eventual afectació de jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- e) Altres exigits per la legislació sectorial.

52.2 A part dels informes a què fa referència l'apartat 1, també s'ha de sol·licitar informe del departament competent en matèria de medi ambient en les actuacions a què fan referència els apartats 4.b), 4.d) i 6.c) de l'article 47 de la Llei d'urbanisme i altres actuacions que facin referència a l'autorització futura de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

52.3 No s'han de sol·licitar els informes a què fa referència aquest article si la persona interessada, per iniciativa pròpia, els aporta amb la sol·licitud d'aprovació del projecte d'actuació específica. Altrament, els informes sol·licitats s'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual sense que s'hagin emès es pot continuar la tramitació del procediment.

Article 53

Aprovació prèvia

53.1 En el termini de tres mesos des de la data en què la sol·licitud hagi tingut entrada al registre municipal, atesos el resultat de la informació pública i les conclusions dels informes sol·licitats, l'òrgan municipal competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica amb caràcter previ a la seva tramesa a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva aprovació definitiva o denegar-ne l'aprovació.

53.2 La resolució municipal que denegui l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica finalitza el procediment.

53.3 En el cas que hagi transcorregut el termini establert a l'apartat 1 sense que l'administració municipal hagi adoptat la resolució corresponent, la persona interessada pot entendre aprovat prèviament el projecte tramitat, supòsit en el qual pot requerir l'administració municipal perquè trameti l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui per prosseguir la seva tramitació i posterior resolució. Si es donen els requisits per entendre aprovat prèviament el projecte per silenci administratiu, l'administració municipal ha de trametre l'expedient complet en el termini de deu dies des que sigui requerida per fer-ho o, si el període d'informació pública establert està en curs, des que fineixi aquest tràmit.

Article 54

Tramesa de l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme

54.1 L'administració municipal ha de trametre l'expedient tramitat complet a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva resolució definitiva en el termini de deu dies des de l'aprovació prèvia del projecte d'actuació específica corresponent.

54.2 Quan l'expedient es trameti incomplet a la comissió territorial d'urbanisme, sense haver-lo sotmès al tràmit d'informació pública exigida o sense haver sol·licitat algun dels informes requerits, la secretaria de la comissió territorial d'urbanisme ha de requerir l'administració municipal perquè esmeni la deficiència constatada en el termini que es fixi, que no pot ser inferior a deu dies ni superior a dos mesos, amb indicació que mentre no ho faci no es pot tramitar l'expedient tramès. Transcorregut el termini fixat sense dur a terme el requeriment efectuat, es pot retornar l'expedient a l'administració municipal.

54.3 La comissió territorial d'urbanisme ha de retornar el projecte a l'administració municipal que l'hagi tramitat, sense pronunciar-se sobre el fons, quan faci referència a un supòsit que no requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica o sobre el qual la comissió territorial d'urbanisme no ha d'informar preceptivament.

Article 55

Aprovació definitiva

55.1 La comissió territorial d'urbanisme ha d'aprovar definitivament el projecte d'actuació específica, denegar-ne l'aprovació o suspendre-la per incorporar-hi prescripcions tècniques en el termini màxim de tres mesos des de la data en què l'expedient complet hagi tingut entrada en el registre corresponent o del compliment del requeriment a què fa referència l'article 54.2.

55.2 La resolució que aprovi definitivament un projecte d'actuació específica ha d'avaluar la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit i ha de fixar les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge. També ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i les condicions de caràcter urbanístic que calguin, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament.

55.3 Quan s'hagin d'incorporar prescripcions tècniques al projecte, la persona interessada disposa d'un termini màxim de tres mesos, des de la notificació de l'acord corresponent, per presentar el projecte d'actuació específica esmenat. El termini màxim per verificar el projecte d'actuació específica esmenat és de dos mesos des de la seva presentació davant la comissió territorial d'urbanisme. Efectuat l'advertiment pertinent, el finiment del termini fixat per esmenar el projecte sense que la persona interessada l'hagi presentat produeix la caducitat del procediment, que comporta l'arxivament de les actuacions, la qual cosa li han de notificar.

Article 56

Vigència dels projectes d'actuació específica

56.1 Els projectes d'actuació específica són vigents durant el termini d'un any des de la notificació de la seva aprovació definitiva o, a petició raonada de la persona interessada, del termini superior que fixi la comissió territorial d'urbanisme competent ateses les circumstàncies concurrents.

56.2 L'aprovació definitiva d'un projecte d'actuació específica permet sol·licitar a la persona interessada la llicència urbanística corresponent durant el seu termini de vigència, supòsit en el qual l'administració municipal competent l'ha de tramitar sense que pugui denegar-la per haver sobrevingut el finiment del termini de vigència esmentat. El règim jurídic aplicable a la llicència urbanística sol·licitada és el que estableix l'article 14.

56.3 No obstant el que estableix l'apartat 2, les sol·licituds de llicències urbanístiques es poden presentar i tramitar simultàniament amb les sol·licituds d'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent, però el seu atorgament resta condicionat a l'aprovació definitiva del projecte d'actuació específica de què es tracti.

tercera

Procediment d'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat

Article 57

Sol·licituds

57.1 Les sol·licituds de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, quan no requereixin l'aprovació d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica prèviament al seu atorgament, s'han de presentar amb la documentació següent:

- a) Memòria justificativa de l'actuació i la seva finalitat, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar-ne l'adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables.
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Projecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge, quan es tracti d'implantar noves obres o d'ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, que superin els l·lindars que estableixen el planejament territorial i urbanístic o es refereixin a altres actuacions en què el planejament esmentat requereix aquest estudi.

57.2 Quan les actuacions comportin l'execució d'obres per implantar, reformar o rehabilitar construccions, edificacions o instal·lacions, la memòria a què fa referència l'apartat 1.a) ha d'identificar l'activitat rústica o d'altra naturalesa a la qual estiguin vinculades funcionalment i justificar la seva proporcionalitat.

Article 58

Informació pública

En el procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques per implantar obres pròpies d'una activitat ramadera o ampliar les existents, l'òrgan municipal competent ha d'establir un període d'informació pública de vint dies.

Article 59

Actuacions subjectes a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme

59.1 S'ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques relatives a:

- a) La reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, identificades pel planejament general o especial mitjançant el catàleg corresponent.
- b) Les actuacions en què, d'acord amb els apartats 1 i 2 de l'article 48, no és exigible l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica per obtenir llicència urbanística.
- c) La implantació d'obres pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica i les ampliacions de les existents, si superen en conjunt els límits que estableixin el planejament territorial i l'urbanístic o, si no els estableixen, els següents: 500 m² d'ocupació en planta, 1.000 m² de sostre total o 10 m d'alçària.

59.2 Les sol·licituds de llicències urbanístiques per ampliar obres preexistents, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim legal d'ús del sòl no urbanitzable vigent, expressament permeses pel planejament urbanístic aplicable, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, també requereixen l'informe de la comissió territorial d'urbanisme prèviament al seu atorgament.

59.3 Les actuacions a què fa referència l'article 48.3 no requereixen l'informe de la comissió territorial d'urbanisme.

Article 60

Termini per emetre l'informe, contingut i vinculació

60.1 El termini màxim per emetre l'informe a què fa referència l'article 59 és de dos mesos i ha de valorar els aspectes següents:

- a) La legalitat del projecte tramitat.
- b) En el cas de l'apartat 1.c) de l'article esmentat, la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit.

60.2 Aquest informe ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris, les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament, i les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge.

60.3 La llicència urbanística corresponent només es pot atorgar si l'informe esmentat és favorable. Si aquest informe no s'emet en el termini assenyalat es pot interrompre el termini dels tràmits successius.

60.4 Quan els projectes a què fan referència els articles 59.1.a) i 59.1.c) requereixen l'informe preceptiu del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia d'acord amb l'article 61.1, amb la sol·licitud de l'informe a la comissió territorial d'urbanisme s'ha d'aportar, a més del projecte tramitat, l'informe emès pel departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia.

Article 61

Informe preceptiu del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia

61.1 S'ha de sol·licitar informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia en el procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques relatives a:

- a) La reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, quan sigui susceptible de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries existents en l'entorn immediat.
- b) La implantació d'obres pròpies d'una activitat ramadera i les ampliacions de les existents.

61.2 L'informe a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes, i ha de valorar:

- a) En el supòsit de l'apartat 1.a), la incidència de la reconstrucció o la rehabilitació instada sobre les explotacions agràries existents i, eventualment, les mesures que el projecte hagi d'implementar per no pertorbar el funcionament normal d'aquestes explotacions.
- b) En el supòsit de l'apartat 1.b), el compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. En aquest supòsit, la llicència urbanística corresponent només es pot atorgar si l'informe és favorable.

61.3 Si l'informe a què fa referència aquest article no s'emet en el termini assenyalat es poden prosseguir les actuacions.

Article 62

Excepcions a la sol·licitud d'informes

No obstant el que estableixen els articles 59.1 i 61.1, els informes a què fan referència no són preceptius quan els projectes tramitats tinguin per objecte adaptar instal·lacions ramaderes preexistents a noves exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia, sempre que l'adaptació no comporti un increment de la seva capacitat productiva.

Article 63

Suspensió del termini per a la resolució

Quan són preceptius els informes a què fan referència els articles 59 i 61, el còmput de termini per atorgar la llicència urbanística resta suspès durant el període comprès entre la sol·licitud de l'informe preceptiu i la seva recepció o, si l'informe no s'emet dins del termini assenyalat, el dia de finiment d'aquest termini.

Article 64

Resolució

La resolució municipal que atorgui una llicència urbanística en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable no delimitat ha d'establir les condicions necessàries per preservar el sòl afectat per l'actuació del desenvolupament urbà, així com per integrar l'actuació en el medi natural i paisatgístic que l'envolti.

SECCIÓ 8

Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

Article 65

Sol·licituds

65.1 Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar amb la documentació següent:

- a) Memòria descriptiva i justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició.
- b) Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- c) Descripció i representació gràfica de les obres provisionals, amb indicació dels serveis urbanístics existents i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.

65.2 Els documents a què fa referència l'apartat 1 s'han d'elaborar amb el grau de detall suficient per comprovar el caràcter provisional dels usos i les obres de conformitat amb el règim d'ús provisional del sòl.

Article 66

Acceptació dels efectes i compromís d'advertència

A més dels documents a què fa referència l'article 65, amb la sol·licitud s'han d'aportar els escrits dels titulars dels drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals, en virtut de qualsevol negoci jurídic, relatius a:

- a) L'acceptació expressa de cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzen, així com de reposar la situació que s'alteri al seu estat original, quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquests conceptes, inclosa la finalització eventual dels contractes d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic al qual estiguin vinculats.
- b) El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzen i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzen.

Article 67

Informació pública

Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública durant el termini de vint dies.

Article 68

Informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme

68.1 Simultàniament a l'establiment del període d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme competent sobre els aspectes de legalitat dels usos i les obres provisionals interessades. L'òrgan municipal competent no pot atorgar la llicència urbanística sol·licitada si l'informe emès és desfavorable.

68.2 El termini per emetre l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme és de dos mesos. Si aquest informe no s'emet en el termini assenyalat es pot interrompre el termini dels tràmits successius.

Article 69

Resolució

69.1 El termini per atorgar la llicència urbanística d'usos i obres provisionals és de dos mesos. El còmput d'aquest termini resta suspès durant el període comprès entre la sol·licitud de l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme competent i la seva recepció o, si l'informe no s'emet dins del termini assenyalat, el dia de finiment d'aquest termini.

69.2 La resolució municipal que atorgui una llicència urbanística d'usos i obres provisionals pot subjectar-la a un termini temporal màxim.

69.3 Les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han d'atorgar amb la condició resolutòria expressa que l'acceptació i el compromís a què fa referència l'article 66 siguin també assumits expressament per les terceres persones que adquireixin, en virtut de qualsevol negoci jurídic, els drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals autoritzades.

Article 70

Eficàcia

70.1 L'eficàcia de les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals resta supeditada al fet que les persones titulars acreditin davant l'administració municipal atorgant les circumstàncies següents:

a) Constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària de les condicions sota les quals s'atorgui la llicència urbanística corresponent.

b) Constitució, per alguna de les formes admeses per la legislació de contractes del sector públic, de garantia suficient per assegurar la reposició de la situació que s'alteri al seu estat original. Aquesta garantia s'ha de constituir a disposició de l'administració atorgant per una quantia igual a la del pressupost de les obres de reposició.

70.2 Els usos provisionals han de cessar i les obres provisionals s'han de desmuntar o enderrocar, sense dret a indemnització, quan ho acordi l'administració municipal, amb audiència de les persones interessades, per algun dels motius següents:

a) Per haver-se complert la condició resolutòria de l'article 69.3.

b) Per haver transcorregut el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.

c) Per tal d'executar les determinacions del planejament urbanístic, hagi transcorregut o no el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.

CAPÍTOL 2

Comunicació prèvia

Article 71

Actes subjectes a comunicació prèvia

[No vigent] [Afectacions](#)

Article 72

Presentació de la comunicació

72.1 Amb caràcter previ a l'execució de l'acte de què es tracti, s'han de presentar davant l'administració municipal la comunicació a què fa referència l'article 71 i la documentació exigida per aquest Reglament en els supòsits específics que regula, per les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació i, si s'escau, per la legislació sectorial.

72.2 Si la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'administració ho ha de manifestar a la persona interessada i l'ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació i els documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.

72.3 Amb caràcter general, la persona interessada resta habilitada per executar l'acte de què es tracti des del moment de la presentació de la comunicació prèvia i dels documents requerits, excepte el que, d'acord amb la legislació sobre règim local, estableixin les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació i el que disposa l'article 75.2 per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.

Article 73

Terminis per a l'execució d'obres emparades en una comunicació prèvia

73.1 Les comunicacions prèvies relatives a l'execució d'obres no són vàlides si no indiquen els terminis màxims per començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat i d'acord amb el que estableixin les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació. Els terminis esmentats es prorroguen per la meitat si la persona interessada ho comunica abans que hagin transcorregut.

73.2 Si transcorren els terminis màxims indicats en una comunicació prèvia per començar o acabar les obres, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, la persona interessada resta inhabilitada per començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici que pugui presentar una nova comunicació prèvia.

Article 74

Dades de la comunicació

74.1 L'administració municipal està facultada per verificar les dades que consten a la comunicació i la documentació presentades.

74.2 La inexactitud, la falsedat o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat des del moment en què es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que escaiguin.

Article 75

Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

75.1 Per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 71.1.a), la persona promotora ha de comunicar prèviament la finalització de les obres a l'administració que va atorgar la llicència urbanística corresponent. La comunicació ha d'anar acompanyada del certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, en què han de constar els fets següents:

- a) Data de finiment de les obres.
- b) Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- c) Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.

75.2 Només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció de què es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació i el certificat a què fa referència aquest article o, si s'escau, de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sense que l'administració atorgant hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

Article 76

Comunicació d'obres que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat

76.1 La persona titular de la llicència urbanística ha de comunicar a l'administració atorgant les obres a què fa referència l'article 35 prèviament a la seva execució. Amb la comunicació prèvia ha d'aportar la documentació escrita i gràfica que esmeni el projecte autoritzat i, si s'escau, el projecte d'execució que el desenvolupa. També ha d'aportar un informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:

- a) Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
- b) Justificació de la seva execució.
- c) Caràcter no substancial de l'alteració.
- d) Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

76.2 Si l'administració atorgant considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar a la persona titular de la llicència urbanística, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o continuar l'execució de les obres esmentades, i ha de requerir-la perquè sol·liciti la llicència urbanística corresponent, sens perjudici d'adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística escaients si considera que es vulnera.

CAPÍTOL 3

Ordres d'execució i supòsits de ruïna

SECCIÓ 1

Administració competent i persones obligades

Article 77

Competència per dictar ordres d'execució

77.1 Correspon a l'administració municipal la competència per dictar ordres d'execució per fer complir el deure legal de conservació i rehabilitació del sòl i les obres, i per enderrocar o reparar els immobles que estiguin en estat ruïnós.

77.2 Són òrgans competents per incoar i resoldre el procediment corresponent els que es determinin de conformitat amb la legislació sobre règim local.

Article 78

Persones obligades

78.1 Les ordres d'execució obliguen les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectats.

78.2 D'acord amb la legislació en matèria de sòl, la transmissió de finques no modifica la situació de la persona titular respecte dels deures de la persona propietària establerts a la legislació urbanística o exigibles pels seus actes d'execució. En conseqüència, en relació amb les ordres d'execució que calgui adoptar o hagin estat adoptades, la nova persona propietària resta subrogada en l'obligació de la persona propietària anterior. En el cas que l'ordre d'execució s'hagi adreçat a la persona propietària anterior, correspon complir-la a la persona que sigui propietària en el moment d'executar-la, que ha de disposar del període d'execució voluntària corresponent.

SECCIÓ 2

Estat ruïnós dels immobles

Article 79

Declaració d'estat ruïnós

79.1 L'administració municipal competent ha de declarar, en tot o en part, l'estat ruïnós dels immobles que amenacin ruïna tècnica, econòmica o urbanística prèviament a dictar l'ordre d'execució que pertorqui.

79.2 L'estat ruïnós d'un immoble és parcial quan només afecta una part independent de la resta no afectada de l'immoble. Es considera que una part és independent quan és possible enderrocar-la sense repercutir en l'estat físic normal i íntegre de la part no afectada de l'immoble perquè estructuralment i funcionalment són parts autònomes i separables entre si.

Article 80

Ruïna tècnica

Un immoble amenaça ruïna tècnica quan, per esgotament o lesió dels materials, els seus elements estructurals fonamentals o algun d'ells presenten danys que comprometen la seva estabilitat, la reparació dels quals no és possible pels mitjans tècnics normals, fet que comporta l'enderrocament de l'immoble afectat. Es consideren mitjans tècnics normals els d'ús comú o freqüent per executar les obres de reparació de què es tracti.

Article 81

Ruïna econòmica

Un immoble amenaça ruïna econòmica quan presenta danys en qualsevol dels seus elements el cost econòmic de reparació dels quals és superior al 50% del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

Article 82

Ruïna urbanística

Un immoble amenaça ruïna urbanística quan presenta danys estructurals que comprometen la seva estabilitat i la seguretat de les persones la reparació dels quals no es pot autoritzar d'acord amb l'ordenament jurídic urbanístic aplicable.

SECCIÓ 3

Procediment per dictar ordres d'execució

Article 83

Iniciació

83.1 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 o resolució de l'òrgan competent, per iniciativa pròpia o com a conseqüència d'una ordre superior, a petició raonada d'altres òrgans o per denúncia. Abans de l'acord o la resolució d'iniciació, l'òrgan competent pot dur a terme les actuacions prèvies necessàries per conèixer les circumstàncies del cas i, en funció del seu resultat, decidir motivadament sobre la conveniència d'iniciar el procediment o arxivar les actuacions.

83.2 El procediment a què fa referència l'apartat 1 es pot iniciar també a sol·licitud d'una o diverses persones interessades o en exercici de l'acció pública.

Article 84

Sol·licitud d'iniciació

84.1 La sol·licitud de persona interessada o en exercici de l'acció pública que es formuli ha d'ajustar-se al que estableix la legislació sobre procediment de les administracions públiques de Catalunya. Ha d'identificar l'immoble a què es refereix i detallar les altres persones interessades conegudes, diferents de les que formulen la sol·licitud, que puguin resultar afectades en els seus béns, drets o interessos legítims per l'ordre que es demana.

84.2 Quan la sol·licitud faci referència a l'estat de ruïna d'un immoble, s'hi han d'especificar els motius en què es fonamenta l'estat al·legat i aportar un informe subscrit per un tècnic competent sobre els aspectes següents:

- a) L'estat físic de l'immoble, les causes que l'han provocat i les obres necessàries per reparar els danys que pateix.
- b) La manca de mitjans tècnics normals disponibles, quan l'immoble amenaci ruïna tècnica.
- c) El pressupost econòmic detallat de les obres de reparació necessàries i de les de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a dimensió, ús i qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals, quan l'immoble amenaci ruïna econòmica.
- d) La disconformitat de les obres de reparació necessàries amb l'ordenament jurídic urbanístic aplicable, quan l'immoble amenaci ruïna urbanística.
- e) Les mesures que no admetin demora que calgui adoptar per protegir la salut de les persones i la seguretat de les persones i les coses.

Article 85

Informes municipals

85.1 Quan s'hagi obert un període d'informació prèvia a la iniciació d'ofici del procediment, els serveis tècnics i jurídics del municipi competent per dictar l'ordre d'execució de què es tracti o, si no en disposa, els serveis corresponents de l'administració local que presti l'assistència i la cooperació tècnica i jurídica a aquest municipi, amb les inspeccions prèvies pertinents, han d'informar sobre les actuacions corresponents. Aquests informes, conjuntament amb les altres actuacions prèvies que s'hagin practicat, s'han d'incorporar al procediment quan s'acordi o es resolgui la seva iniciació d'ofici.

85.2 Quan no s'hagin practicat actuacions prèvies, les inspeccions i els informes a què fa referència l'apartat 1 s'han d'efectuar i emetre després que s'hagi iniciat el procediment, d'ofici o a sol·licitud d'una o diverses persones interessades. Aquestes inspeccions i informes es poden reiterar a criteri dels tècnics informants o a petició de la persona instructora, en particular quan, atesa la dinàmica de les deficiències analitzades, puguin repercutir en la salut de les persones o en la seguretat de les persones o de les coses.

Article 86

86.1 És preceptiu i vinculant l'informe del departament competent en matèria de patrimoni cultural en els supòsits següents:

- a) Quan l'ordre d'execució afecti un immoble integrant del patrimoni català o en procés d'integració en aquest patrimoni com a bé cultural d'interès nacional.
- b) Quan l'ordre d'execució pugui comportar la pèrdua del valor cultural declarat d'un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès local.

86.2 L'informe a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i ha d'establir els efectes de l'ordre d'execució en relació amb els béns protegits. Transcorregut el termini esmentat sense que s'hagi emès l'informe, poden prosseguir les actuacions.

Article 87

Tràmit d'audiència

Instruït el procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució corresponent, s'ha de donar audiència del procediment a les persones interessades perquè puguin al·legar i presentar els documents que considerin procedents en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze.

Article 88

Termini de resolució

88.1 El termini màxim per dictar i notificar la resolució expressa que posi fi al procediment per dictar una ordre d'execució és de sis mesos des de l'acord o la resolució de la seva iniciació d'ofici o, si es va iniciar a sol·licitud d'una o diverses persones interessades, des de la recepció de la sol·licitud en el registre de l'òrgan competent per a la seva tramitació.

88.2 Transcorregut el termini a què fa referència l'apartat 1 sense que s'hagi notificat la resolució expressa, es produeix la caducitat del procediment iniciat d'ofici.

88.3 Quan el procediment s'hagi iniciat a sol·licitud d'una o diverses persones interessades i comporti l'afectació dels béns, els drets o els interessos legítims de terceres persones, les persones sol·licitants poden entendre desestimada la seva sol·licitud per silenci administratiu a partir del venciment del termini màxim sense que s'hagi notificat la resolució expressa.

Article 89

Resolució del procediment

89.1 La resolució que posi fi al procediment per dictar una ordre d'execució ha de ser motivada, amb referència succinta de fets i fonaments de dret, i s'ha de produir per escrit.

89.2 Quan la resolució faci referència a l'estat ruïnós d'un immoble, prèviament a ordenar el que correspongui, s'ha de pronunciar sobre si escau declarar-lo o no en aquest estat.

Article 90

Contingut de les ordres d'execució

90.1 Les ordres d'execució han de detallar amb claredat i precisió els actes que les persones obligades han d'executar i establir el termini per executar-los voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat.

90.2 Les resolucions que dictin les ordres esmentades han d'advertir que el seu incompliment habilita l'administració per:

- a) Executar forçosament l'ordre incomplerta pels mitjans establerts legalment.
- b) Si escau, incloure l'immoble en el registre municipal de solars sense edificar.

90.3 Quan els actes ordenats requereixin un projecte tècnic d'obres per a la seva execució, la resolució que els ordeni pot adjuntar-lo a la mateixa resolució. Si no ho fa, la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada.

Article 91

Particularitats de les ordres d'execució relatives a immobles en estat ruïnós no integrats en el patrimoni cultural català o en procés d'integració

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

Article 92

Particularitats de les ordres d'execució relatives a immobles integrants del patrimoni cultural català o en procés d'integració

92.1 Les ordres d'execució que afectin un immoble integrant del patrimoni cultural català o en procés d'integració en aquest patrimoni com a bé cultural d'interès nacional s'han de dictar de conformitat amb l'informe preceptiu del departament competent en matèria de patrimoni cultural català.

92.2 D'acord amb la legislació sobre patrimoni cultural català, no es pot ordenar l'enderrocament d'un immoble declarat bé cultural d'interès nacional, tot i que escaigui declarar-lo en estat ruïnós, sense que prèviament es deixi sense efectes la declaració esmentada pels tràmits establerts en la legislació aplicable en la matèria.

Article 93

Executivitat i execució forçosa de les ordres d'execució

93.1 Les ordres d'execució són executives des que es dicten. Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans d'execució subsidiària o multa coercitiva. L'òrgan competent pot canviar el mitjà d'execució forçosa quan les multes coercitives determinades prèviament no resultin efectives.

93.2 L'execució subsidiària és a càrrec de la persona obligada. Abans d'executar materialment els actes que han estat ordenats, es pot liquidar provisionalment l'import de les despeses, els danys i els perjudicis que s'hagin de suportar previsiblement, amb vista a la seva liquidació definitiva. Quan la persona obligada no satisfaci voluntàriament les quantitats líquides a què està obligada, s'han d'exigir per mitjà del constreyniment sobre el patrimoni.

93.3 Les multes coercitives es poden imposar per una quantia de 300 a 3.000 euros, per lapses de temps que siguin suficients per complir el que ha estat ordenat.

Article 94

Responsabilitat per incomplir el deure legal de conservació i rehabilitació

Les ordres d'execució dictades no eximeixen la persona propietària de l'immoble afectat de les responsabilitats penals, civils o administratives que es puguin deduir per l'incompliment eventual del deure legal de conservació i rehabilitació del sòl i les obres.

SECCIÓ 4

Actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents

Article 95

Risc imminent per a la salut i la seguretat

Quan, per raons d'urgència fonamentades en situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones o les coses, sigui necessari executar actes de conservació, rehabilitació i protecció que no admetin demora, l'òrgan municipal competent pot ordenar la seva execució immediata en qualsevol moment, sense l'audiència prèvia de les persones interessades i sota la direcció dels serveis tècnics municipals. En aquests casos, l'ordre d'execució es pot donar de paraula. Si l'actuació afecta un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès nacional, l'òrgan municipal competent ha de requerir els serveis tècnics del departament competent en matèria de patrimoni cultural perquè intervinguin urgentment en coordinació amb els serveis tècnics municipals.

Article 96

Ruïna imminent

96.1 Quan la causa de la situació de risc a què fa referència l'article 95 sigui l'estat físic d'un immoble, tan precari que amenaci ruïna imminent, l'òrgan municipal competent ha d'adoptar les mesures de protecció urgents que no admetin demora relatives al desallotjament de les persones en situació de risc, l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble afectat o d'altres mesures que es considerin adients. Aquestes mesures es poden adoptar:

- a) Abans d'iniciar el procediment per declarar l'estat ruïnós de l'immoble i ordenar el que pertoqui.
- b) Durant la tramitació del procediment corresponent o en la resolució que el finalitzi.
- c) Amb posterioritat a la resolució que posi fi al procediment corresponent.

96.2 Quan, d'un escrit de denúncia o d'una sol·licitud de declaració d'estat ruïnós d'un immoble, es dedueixi que amenaça ruïna imminent, amb perill per a la seguretat de les persones o les coses, l'òrgan municipal competent ha de disposar la inspecció urgent de l'immoble per part dels serveis tècnics corresponents, que han d'informar sobre l'estat físic de l'immoble, la seguretat de les persones o les coses afectades, i sobre les mesures de protecció urgents que no admetin demora.

96.3 L'òrgan municipal competent, sense audiència prèvia de les persones interessades, ha de resoldre el que correspongui sobre les mesures de protecció urgents que no admetin demora en un termini màxim de setanta-dues hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclougui que un immoble amenaça ruïna imminent, amb perill per a la seguretat de les persones o les coses. En el cas que les mesures esmentades afectin un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès nacional, s'han de comunicar les circumstàncies del cas al departament competent en matèria de patrimoni cultural perquè en un termini màxim de quaranta-vuit hores informi sobre les condicions d'execució de les mesures que calgui adoptar.

96.4 Si, després que hagin estat executades les mesures de protecció a què fa referència l'apartat 3, els serveis tècnics municipals manifesten la possibilitat de retorn de les persones desallotjades, l'òrgan municipal competent pot deixar sense efecte l'ordre de desallotjament dictada.

Article 97

Despeses i indemnitzacions

Les despeses i indemnitzacions que l'administració municipal competent hagi satisfet per a l'execució dels actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents a què fan referència els articles 95 i 96 són a càrrec de la persona propietària de l'immoble o bé afectat, l'import de les quals es pot exigir per mitjà del constrenyiment sobre el seu patrimoni.

TÍTOL 2

Intervenció per restablir la legalitat urbanística vulnerada

CAPÍTOL 1

Inspecció urbanística

Article 98

Competència

98.1 Correspon a les administracions competents per exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística inspeccionar els actes i les omissions que puguin vulnerar la legalitat urbanística. Per organitzar l'activitat inspectora, poden elaborar plans d'inspecció que fixin les prioritats d'actuació.

98.2 Té la condició d'autoritat el personal al servei de les administracions esmentades que, de forma permanent o circumstancial, tingui encomanat expressament l'exercici de la funció pública d'inspecció urbanística.

Article 99

Facultats

El personal amb funcions d'inspecció urbanística està facultat per:

a) Entrar a les finques i les obres que siguin objecte d'inspecció sense avís previ i romandre-hi el temps necessari per realitzar la seva funció. Això no obstant, quan l'objecte de la inspecció sigui el domicili d'una persona, s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per entrar-hi o, si escau, l'autorització judicial corresponent.

b) Practicar qualsevol diligència d'investigació, examen o prova que es consideri necessària i, en particular:

1r Reclamar que les persones presents en el lloc inspeccionat s'identifiquin o justifiquin els motius de la seva presència i informin sobre qualsevol circumstància relacionada amb el compliment de la legalitat urbanística.

2n Sol·licitar la compareixença de la persona propietària i altres persones presumptament responsables en el lloc inspeccionat o en l'oficina pública designada per la persona inspectora.

3r Examinar els títols administratius habilitants de què disposi la persona promotora de l'actuació inspeccionada o que constin en els arxius de l'administració que els hagi atorgat.

4r Realitzar amidaments i obtenir imatges fotogràfiques o en moviment relatives a l'actuació inspeccionada.

Article 100

Col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística

100.1 Les administracions públiques i els ens que en són dependents han de prestar la col·laboració necessària al personal amb funcions d'inspecció urbanística. En aquest marc de col·laboració, han de permetre l'accés als seus arxius a les persones inspectores i facilitar-los la informació de què disposin necessària per comprovar els fets que puguin comportar la vulneració de la legalitat urbanística i determinar les persones que en puguin ser responsables.

100.2 Els cossos de policia han de prestar el seu auxili i col·laboració al personal amb funcions d'inspecció urbanística. Aquesta col·laboració s'ha d'ajustar al que estableix la seva legislació específica i es pot reclamar amb antelació quan es prevegi l'obstrucció a la tasca inspectora.

Article 101

Actes d'inspecció

101.1 Les actes d'inspecció urbanística són documents públics en què les persones inspectores fan constar els fets comprovats directament en les seves actuacions inspectores. Les actes han de reflectir les dades següents:

a) Lloc i data de l'actuació inspectora.

b) Identificació de la persona inspectora que la subscriu i de les altres persones presents en l'actuació.

c) Identificació de la finca o l'obra objecte de la inspecció.

d) Descripció dels fets constatats en l'actuació.

e) Manifestacions efectuades per les persones presents en l'actuació.

101.2 A les actes d'inspecció es poden annexar els plànols, les fotografies i qualsevol document públic o privat relacionats amb l'objecte de la inspecció.

Article 102

Informes d'inspecció

Les persones inspectores també poden fer constar els fets que hagin comprovat mitjançant els informes que elaborin, supòsit en el qual els informes han de reflectir les dades requerides per a les actes d'inspecció i poden annexar els documents a què fa referència l'article 101.2. Aquests informes han de valorar si els fets comprovats, tenint en compte la

classificació i qualificació urbanística dels terrenys afectats i la resta de determinacions de la legalitat urbanística que es considerin aplicables, poden comportar la vulneració de les determinacions esmentades.

Article 103

Valor probatori de les actes i els informes

103.1 Els fets constatats per les persones inspectores en les actes i els informes que formalitzin tenen valor probatori sens perjudici de les proves que les persones interessades puguin aportar en defensa dels seus drets o interessos. El mateix valor probatori tenen els fets constatats en documents públics formalitzats per altres funcionaris que tinguin la condició d'autoritat aportats al procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent.

103.2 El valor probatori es limita als fets constatats directament per l'autoritat de què es tracti.

CAPÍTOL 2

Protecció de la legalitat urbanística vulnerada

SECCIÓ 1

Coordinació de les administracions competents

Article 104

Administracions competents

104.1 Correspon a l'administració municipal l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística vulnerada per:

- a) Restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.
- b) Sancionar les infraccions urbanístiques.
- c) Determinar els danys i perjudicis causats.

104.2 L'exercici de la potestat a què fa referència l'apartat 1 també correspon al departament competent en matèria d'urbanisme respecte de les vulneracions de la legalitat urbanística que puguin ser constitutives d'infraccions greus o molt greus. En aquests casos, l'exercici de la potestat esmentada s'estén a les vulneracions concurrents que puguin ser constitutives d'infraccions lleus.

104.3 Quan es produeixi una vulneració de la legalitat urbanística que pugui ser constitutiva d'una infracció greu o molt greu, les administracions competents han d'exercir la potestat a què fa referència aquest article de manera coordinada d'acord amb:

- a) El principi de lleialtat institucional.
- b) El criteri general segons el qual l'exercici de la potestat és preceptiu i preferent per part de l'administració municipal de conformitat amb l'article 106.1.
- c) El criteri especial segons el qual, en sòl no urbanitzable i en terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics generals, el departament competent en matèria d'urbanisme pot exercir la potestat directament de conformitat amb l'article 106.2.

Article 105

Comunicacions a l'administració municipal relatives als fets que puguin vulnerar la legalitat urbanística

105.1 Quan el departament competent en matèria d'urbanisme tingui coneixement d'una presumpta vulneració de la legalitat urbanística, ha de comunicar a l'administració municipal corresponent els fets que poden vulnerar-la, amb còpia dels documents de què disposi relatius a aquests fets.

105.2 En el cas que, d'acord amb l'article 106, el departament competent en matèria d'urbanisme incoï un procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada, ha de comunicar la resolució d'iniciació a l'administració municipal que pertanyi i, posteriorment, la resolució que posi fi al procediment.

Article 106

Coordinació de les administracions competents

106.1 No obstant el que estableix l'article 105.1, el departament competent en matèria d'urbanisme pot requerir l'administració municipal en qualsevol moment perquè, en un termini no inferior a deu dies ni superior a un mes, incoï el procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada escaient en relació amb una vulneració que pugui ser constitutiva d'una infracció urbanística greu o molt greu. Transcorregut el termini establert sense que l'administració municipal atengui el requeriment, l'òrgan competent del departament pot incoar el procediment corresponent.

106.2 Quan la vulneració pugui ser constitutiva d'una infracció greu o molt greu i es produeixi en sòl no urbanitzable o en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals, respecte de la qual no consti que l'administració municipal estigui tramitant un procediment de protecció de la legalitat urbanística, el departament competent en matèria d'urbanisme pot incoar el procediment corresponent sense necessitat d'efectuar el requeriment previ a què fa referència l'apartat 1.

Article 107

Òrgans competents per incoar procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada

107.1 Els òrgans competents per incoar procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada són:

a) En l'àmbit de l'administració local, el que es determini de conformitat amb la legislació sobre règim local.

b) En l'àmbit del departament competent en matèria d'urbanisme, el director o directora general competent en la matèria.

107.2 L'òrgan competent per incoar el procediment també ho és per adoptar les mesures provisionals que consideri oportunes durant la seva tramitació i per ordenar l'execució forçosa de la resolució adoptada.

Article 108

Òrgans competents per resoldre procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada que no comportin la sanció d'infraccions urbanístiques

D'acord amb l'article 222.3 de la Llei d'urbanisme, els òrgans competents per resoldre procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada que no comportin la sanció d'infraccions urbanístiques són:

a) En l'àmbit de l'administració municipal, l'alcalde o alcaldessa.

b) En l'àmbit del departament competent en matèria d'urbanisme, el director o directora general competent en la matèria.

Article 109

Òrgans competents per resoldre procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada relatiu a la sanció d'infraccions urbanístiques

109.1 D'acord amb l'article 222.1 i 2 de la Llei d'urbanisme, els òrgans competents per resoldre procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada relatiu a la sanció d'infraccions urbanístiques són:

a) En l'àmbit de l'administració municipal:

1r L'alcalde o alcaldessa, en el cas d'infraccions lleus i greus.

2n El ple de l'ajuntament, en el cas d'infraccions molt greus.

b) En l'àmbit del departament competent en matèria d'urbanisme:

1r El director o directora general competent en la matèria, en el cas que la multa proposada sigui inferior a 600.000 euros.

2n El conseller o consellera, quan la multa proposada, o alguna de les proposades en el cas d'una pluralitat de persones responsables, sigui igual o superior a 600.000 euros.

109.2 En el cas d'incoació d'un sol procediment en relació amb diverses infraccions urbanístiques concurrents a què fa referència l'article 134.3, l'òrgan competent per resoldre'l és el que resulti d'acord amb l'apartat 1 atenent:

a) La infracció urbanística més greu comesa, en l'àmbit de l'administració municipal.

b) La multa més elevada proposada, en l'àmbit del departament competent en matèria d'urbanisme.

109.3 L'òrgan competent per sancionar una infracció urbanística també ho és per determinar, en la mateixa resolució, els danys i perjudicis causats i ordenar les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat que no hagin estat objecte d'un procediment separat.

SECCIÓ 2

Procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada

Article 110

Disposicions aplicables

Els procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada per adoptar, conjuntament o separatament, les mesures a què fa referència l'article 104.1, s'han d'ajustar a les disposicions generals que estableixen l'article 111 i següents i, segons correspongui, a les disposicions particulars que estableixen:

a) L'article 116 i següents amb relació a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.

b) L'article 144 i següents amb relació a la sanció d'infraccions urbanístiques.

primera

Disposicions generals

Article 111

Actuacions prèvies

111.1 Abans de la iniciació d'un procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada, l'òrgan competent pot dur a terme les actuacions prèvies necessàries per conèixer les circumstàncies del cas, determinar les persones presumptament responsables, coordinar la seva actuació amb l'altra administració competent per iniciar el procediment quan escaigui i, en funció del seu resultat, decidir motivadament sobre la conveniència d'iniciar el procediment o arxivar les actuacions.

111.2 S'ha de comunicar el resultat d'aquestes actuacions a altres òrgans que hagin demanat la iniciació del procediment i a les persones que hagin denunciat els fets.

Article 112

Iniciació

112.1 S'han d'iniciar d'ofici els procediments de protecció de la legalitat urbanística, per iniciativa de l'òrgan competent o com a conseqüència d'una ordre superior, a petició raonada d'altres òrgans o per denúncia.

112.2 A la resolució d'iniciació, s'ha de nomenar la persona instructora del procediment i, si escau, la persona secretària. La persona instructora ha d'incorporar al procediment les actuacions prèvies practicades i impulsar-lo d'ofici en tots els tràmits.

112.3 La resolució d'iniciació s'ha de notificar a les persones interessades, que disposen d'un termini de quinze dies d'audiència per formular alegacions i presentar els documents i les justificacions que estimin pertinents.

112.4 La iniciació del procediment, amb coneixement de les persones interessades, interromp la prescripció de l'acció de restauració i de la infracció urbanística, segons correspongui.

Article 113

Inscripció en el Registre de la Propietat

D'acord amb la legislació aplicable en matèria d'inscripció d'actes en el Registre de la Propietat, la resolució d'iniciació del procediment de protecció de la legalitat urbanística és inscripció en el Registre esmentat. S'ha de promoure obligatòriament aquesta inscripció quan la resolució d'iniciació faci referència a actes que comportin la creació de noves finques registrals, ja siguin de parcel·lació, reparcel·lació, obra nova o constitució d'un règim de propietat horitzontal. En el cas que s'hagi inscrit la resolució d'iniciació, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat la resolució ferma en via administrativa que posi fi al procediment, a l'efecte pertinent de conformitat amb la seva legislació reguladora.

Article 114

Prova

Quan sigui necessari per acreditar els fets rellevants per a la resolució del procediment, la persona instructora ha de disposar l'obertura d'un període de prova, no inferior a deu dies ni superior a trenta, a fi que se'n puguin practicar les que estimi pertinents. Les despeses que comportin la pràctica de les proves són a càrrec de la persona interessada que les proposa, a la qual es poden exigir avançadament a reserva de la seva liquidació definitiva.

Article 115

Termini de resolució

115.1 D'acord amb l'article 202 de la Llei d'urbanisme, el termini màxim per dictar i notificar la resolució expressa que posi fi al procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada és de sis mesos des de la resolució de la seva iniciació d'ofici. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi notificat la resolució expressa, es produeix la caducitat del procediment.

115.2 Entre altres supòsits legalment previstos, la persona instructora pot suspendre el còmput del termini esmentat en els casos següents:

a) Quan s'hagin de practicar notificacions per edictes, pel temps que calgui entre la diligència que disposi la notificació per edictes i la comunicació a l'òrgan competent o la publicació oficial, que permetin verificar que la notificació edictal s'ha practicat mitjançant els anuncis en el tauler d'edictes i en el diari oficial corresponents de conformitat amb els requisits legals. En el cas que la notificació edictal s'hagi de practicar individualment a diverses persones interessades, la suspensió del còmput del termini fineix quan es produeixi la darrera comunicació o la publicació oficial esmentades.

b) Quan s'hagi de requerir la persona interessada perquè legalitzi els actes il·legals a què fa referència l'article 116.1, pel temps que transcorre entre la notificació del requeriment i la resolució que atorgui o denegui el títol administratiu habilitant sol·licitat o la presentació de la comunicació exigida. En el cas que el departament competent en matèria d'urbanisme exerceixi la potestat de protecció de la legalitat urbanística, aquest termini finalitza quan es comuniqui a l'òrgan competent la resolució o la presentació de la comunicació esmentades. En el supòsit que la persona interessada no atengui el requeriment efectuat, el termini esmentat finalitza quan acabi el termini de dos mesos concedit per complir-lo.

segona

Disposicions particulars dels procediments relatius a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat

Article 116

Resolució d'iniciació

116.1 En el cas que el procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada s'incoï amb vista a restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat per actes executats sense disposar del títol administratiu habilitant o sense efectuar la comunicació prèvia que s'exigeixen, o sense ajustar-se a les condicions del títol administratiu atorgat o la comunicació prèvia efectuada, la resolució d'iniciació, segons correspongui, ha de:

a) Fer saber motivadament si, d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment d'iniciar el procediment, l'acte de què es tracti és manifestament il·legalitzable o advertir si ha estat objecte de la denegació prèvia del títol administratiu habilitant corresponent.

b) Suspendre provisionalment les obres que estiguin en curs d'execució.

c) Quan l'acte no sigui manifestament il·legalitzable ni comporti obres en curs d'execució, requerir la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos a comptar de la notificació, sol·liciti el títol administratiu habilitant o efectui la comunicació exigida sens perjudici que, si s'escau, pugui ajustar l'acte esmentat al contingut del títol administratiu atorgat

o la comunicació prèvia efectuada.

En tot cas, s'ha d'advertir de les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat que es podrien adoptar en el cas que l'acte no sigui legalitzable o no es legalitzi de conformitat amb el requeriment efectuat o que calgui efectuar.

116.2 Quan el requeriment de legalització sigui practicat pel departament competent en matèria d'urbanisme, l'òrgan requeridor ho ha de donar a conèixer a l'administració municipal perquè li comuniqui, immediatament que es produeixi, la presentació dins de termini de la sol·licitud requerida i, posteriorment, l'atorgament o la denegació del títol administratiu corresponent o, si s'escau, la presentació dins de termini de la comunicació requerida amb els efectes que li pertoquen.

Article 117

Mesures provisionals

117.1 A la resolució d'iniciació del procediment o durant la tramitació del procediment iniciat, l'òrgan competent pot adoptar motivadament les mesures provisionals necessàries per garantir l'efectivitat de la resolució que posi fi al procediment. Entre altres mesures que siguin escaients, es poden adoptar les següents:

- a) La suspensió de les obres en curs d'execució.
- b) El precintament o la retirada de la maquinària i els materials a emprar en l'execució de les obres.
- c) La suspensió dels subministraments dels serveis o de la seva contractació.
- d) La prohibició de la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions i la suspensió de l'atorgament de llicències urbanístiques de primera utilització i ocupació parcials.

117.2 Les mesures provisionals adoptades són executives a partir de la seva notificació a les persones destinatàries. La resolució que les adopti ha d'advertir que el seu incompliment habilita l'òrgan competent per ordenar l'execució forçosa de les mesures adoptades.

Article 118

Suspensió provisional d'obres en curs d'execució

118.1 Quan la resolució d'iniciació del procediment faci referència a obres en curs d'execució, l'òrgan competent ha d'ordenar la suspensió immediata de les obres com a mesura provisional mentre no finalitzi el procediment o, si s'escau, no es legalitzi l'acte de què es tracti.

118.2 L'òrgan competent ha de ratificar, modificar o revocar la suspensió de les obres en curs d'execució que hagi ordenat en el termini de quinze dies següents a la finalització del tràmit d'audiència de la resolució d'iniciació. Si no la ratifica o modifica en aquest termini, l'ordre de suspensió d'obres esdevé ineficax, però això no impedeix que pugui ordenar-la de nou, supòsit en el qual no cal reiterar l'audiència ja practicada ni ratificar l'ordre dictada de nou.

118.3 Conjuntament amb la ratificació o modificació de la suspensió provisional d'obres, s'ha d'efectuar, quan sigui pertinent, el requeriment per a la seva legalització en els termes que estableix l'article 116.1.c).

Article 119

Resolució del procediment

119.1 S'ha de sobreseure el procediment incoat en el cas que, atenent el requeriment corresponent, la persona interessada hagi obtingut el títol administratiu habilitant, hagi efectuat la comunicació exigida amb els efectes que li pertoquen o, si s'escau, hagi ajustat l'acte de què es tracti al contingut del títol administratiu atorgat o la comunicació prèvia efectuada. Quan el procediment s'hagi incoat també per sancionar la infracció urbanística corresponent, el sobreseïment només ha de ser respecte de les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.

119.2 La resolució que posi fi al procediment ha d'ordenar les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat que siguin pertinents quan:

- a) L'acte sigui manifestament il·legalitzable o hagi estat objecte de la denegació prèvia del títol administratiu habilitant corresponent.
- b) S'hagi incomplert el requeriment de legalització efectuat.
- c) Sol·licitat el títol administratiu habilitant o efectuada la comunicació prèvia en compliment del requeriment de legalització corresponent, s'hagi denegat el títol esmentat o la comunicació efectuada no pugui emparar l'acte executat.

En aquests casos, s'ha de fer saber a la persona obligada que disposa d'un mes per executar voluntàriament les mesures ordenades, amb l'advertiment que, si no ho fa, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa.

Article 120

Mesures de restauració

120.1 Entre altres d'escaients, es poden ordenar les mesures per restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat següents:

- a) L'enderrocament de les obres executades.

b) La reposició al seu estat inicial de les obres que hagin estat enderrocades o que hagin estat modificades en els casos següents:

1r Quan els immobles afectats estiguin protegits.

2n Quan els immobles afectats, tot i que no estiguin protegits, hagin estat enderrocats parcialment, sempre que la part enderrocada no sigui estructuralment o funcionalment autònoma ni separable de la part no enderrocada.

3r Quan la reposició dels immobles afectats sigui necessària per al funcionament dels serveis públics o per garantir la seguretat de les persones i les coses.

c) La reposició dels terrenys al seu estat inicial.

d) El cessament dels usos il·legals.

e) El desallotjament de les persones usuàries i la retirada de les coses mobles relatives als usos il·legals de l'immoble de què es tracti.

f) L'execució de les obres necessàries per impedir els usos il·legals.

g) El cessament dels subministraments dels serveis o la prohibició de la seva contractació.

h) La prohibició de la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.

120.2 A part de les mesures de restauració a què fa referència l'apartat 1, la resolució que posi fi al procediment pot instar la revisió de les operacions jurídiques privades que comportin la vulneració del règim urbanístic de divisió dels terrenys i dels edificis i determinar els danys i perjudicis causats.

Article 121

Contingut de les ordres de restauració

Les ordres de restauració han de detallar amb claredat i precisió els actes que les persones obligades han d'executar o deixar de fer. Quan aquests actes comportin l'execució d'obres per part de la persona obligada, que requereixin un projecte tècnic per a la seva execució, la resolució que les ordeni pot adjuntar-lo a aquesta resolució quan la mateixa administració sigui competent per autoritzar-lo. Si no ho fa, la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir el títol administratiu habilitant corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada.

Article 122

Persones obligades

122.1 Són persones obligades a complir les ordres de restauració les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectats, llevat que, d'acord amb la naturalesa pròpia de les mesures adoptades, el seu compliment correspongui a les persones usuàries no propietàries, les companyies subministradores de serveis o altres subjectes.

122.2 D'acord amb la legislació en matèria de sòl, la transmissió de finques no modifica la situació de la persona titular respecte dels deures de la persona propietària establerts a la legislació urbanística o exigibles pels seus actes d'execució. En conseqüència, en relació amb les mesures de restauració que calgui adoptar o que hagin estat adoptades, la nova persona propietària resta subrogada en l'obligació de la persona propietària anterior. En el cas que l'ordre de restauració s'hagi adreçat a la persona propietària anterior, correspon complir-la a la persona que sigui propietària en el moment d'executar-la, que ha de disposar del període d'execució voluntària corresponent.

tercera

Programa de restauració voluntària

Article 123

Sol·licitud

123.1 En qualsevol moment anterior a l'execució forçosa d'una mesura de restauració adoptada o que es pugui adoptar, la persona obligada pot instar-ne l'execució voluntària mitjançant la presentació d'un programa de restauració davant l'òrgan competent per ordenar-ne l'execució forçosa, en el qual s'ha de fixar justificadament el termini necessari i suficient per executar-la.

123.2 Si la restauració requereix un projecte tècnic d'obres per a la seva execució, la persona interessada ha de sol·licitar, simultàniament a la presentació del programa de restauració, el títol administratiu habilitant corresponent. Quan el programa de restauració s'hagi de presentar davant el departament competent en matèria d'urbanisme, la persona interessada ha d'acreditar davant l'òrgan competent que ha sol·licitat el títol administratiu esmentat coherentment amb el programa de restauració presentat.

123.3 Quan l'òrgan competent ho consideri oportú, pot requerir la persona interessada perquè garanteixi l'execució del programa per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic, per un import que pot assolir fins al 100% del pressupost d'execució. Aquesta garantia s'ha de constituir a disposició de l'òrgan competent per ordenar l'execució forçosa de la mesura de restauració de què es tracti. Aquest òrgan l'ha d'alliberar quan es compleixi el programa de restauració i executar-la quan n'ordini l'execució forçosa.

Article 124

Aprovació del programa de restauració voluntària

124.1 L'òrgan competent per ordenar l'execució forçosa disposa d'un termini màxim de dos mesos per aprovar el programa de restauració voluntària. L'aprovació no suspèn el procediment de protecció de la legalitat urbanística que s'estigui tramitant, però no es pot ordenar l'execució forçosa de la mesura de restauració de què es tracti mentre no es produeixi l'incompliment del programa de restauració aprovat.

124.2 L'aprovació del programa de restauració, amb coneixement de la persona interessada, interromp el termini de prescripció de l'ordre de restauració.

quarta

Executivitat i execució voluntària i forçosa de les ordres de restauració i les mesures provisionals

Article 125

Executivitat i execució voluntària

125.1 Les ordres de restauració i les mesures provisionals adoptades en els procediments corresponents són executives des que es dicten. Les persones obligades han de disposar d'un termini per executar-les voluntàriament d'acord amb el que estableix aquest Reglament.

125.2 Dintre del mes següent al finiment del termini d'execució voluntària establert en una ordre de restauració sense que s'hagi executat íntegrament, l'òrgan competent ha de decidir si, ateses les circumstàncies concurrents, estableix un nou termini per a l'execució voluntària i íntegra de l'ordre dictada o escau la seva execució forçosa.

Article 126

Execució forçosa

126.1 Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent pot ordenar l'execució forçosa de les ordres de restauració dictades o de les mesures provisionals adoptades en els procediments corresponents, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans d'execució subsidiària o multa coercitiva. L'òrgan competent pot canviar el mitjà d'execució forçosa quan les multes coercitives determinades prèviament no resultin efectives.

126.2 En el cas d'ordres de restauració respecte de les quals hagi transcorregut la meitat del termini de prescripció, la seva execució forçosa s'ha d'efectuar pel mitjà d'execució subsidiària.

126.3 La iniciació del procediment d'execució forçosa, amb coneixement de la persona interessada, interromp el termini de prescripció de les ordres de restauració.

Article 127

Execució subsidiària

127.1 L'execució subsidiària és a càrrec de la persona obligada. Abans d'executar materialment els actes que han estat ordenats, es pot liquidar provisionalment l'import de les despeses, els danys i els perjudicis que s'hagin de suportar previsiblement, amb vista a la seva liquidació definitiva. Quan la persona obligada no satisfaci voluntàriament les quantitats líquides a què està obligada, s'han d'exigir per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni.

127.2 En el cas que l'execució subsidiària comporti haver de retirar béns mobles de la finca afectada, l'òrgan competent en pot disposar lliurement, fins i tot per lliurar-los a un abocador autoritzat. En tot cas, les despeses ocasionades són a càrrec de les persones propietàries.

127.3 Quan sigui necessari elaborar un projecte tècnic d'obres per executar subsidiàriament una ordre de restauració dictada pel departament competent en matèria d'urbanisme, l'òrgan competent per ordenar-ne l'execució forçosa ha d'elaborar-lo i aprovar-lo a càrrec de la persona obligada, sense que sigui exigible sol·licitar llicència urbanística.

Article 128

Multa coercitiva

Les multes coercitives es poden imposar per una quantia de 300 a 3.000 euros, per lapses de temps que siguin suficients per complir el que ha estat ordenat. Aquestes multes no tenen naturalesa sancionadora i són compatibles amb les multes que es puguin imposar en un procediment sancionador de conductes tipificades com a infraccions urbanístiques.

Article 129

Constrenyiment sobre el patrimoni

Si s'han de satisfer quantitats líquides per la imposició de multes coercitives i per les despeses derivades de l'execució subsidiària d'una ordre de restauració o una mesura provisional, s'ha de seguir el procediment que estableixen les normes reguladores del procediment recaptatori en la via executiva per a la seva execució forçosa.

SECCIÓ 3

Revisió de títols administratius habilitants nuls i anul·lables

Article 130

Títols administratius habilitants

130.1 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 que regula aquest Reglament.

130.2 Per poder incoar un procediment de protecció de la legalitat urbanística en relació amb els actes d'utilització del sòl i les obres emparats en un títol administratiu habilitant nul o anul·lable, cal revisar prèviament aquest títol d'acord amb la legislació sobre procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Article 131

Revisió d'ofici i declaració de lesivitat

131.1 Les administracions públiques, en qualsevol moment i amb l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora, han de declarar d'ofici la nul·litat dels títols administratius habilitants que hagin posat fi a la via administrativa o que no hagin estat recorreguts en el termini corresponent, quan siguin nuls de ple dret.

131.2 Les administracions públiques han de declarar lesius per a l'interès públic els títols administratius habilitants que siguin anul·lables, prèviament a la seva impugnació davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

131.3 D'acord amb l'article 208.2 de la Llei d'urbanisme, el director o directora general competent en matèria d'urbanisme pot instar raonadament la revisió dels títols administratius habilitants nuls o anul·lables atorgats per l'administració municipal.

Article 132

Suspensió de l'executivitat

En l'acord o la resolució d'iniciació d'un procediment de revisió d'ofici o de declaració de lesivitat d'un títol administratiu habilitant, l'òrgan competent per incoar-lo ha de:

- a) Suspènre l'executivitat del títol i, en el cas d'obres en curs d'execució, ordenar la paralització immediata de les obres.
- b) En el cas d'obres acabades, prohibir la primera utilització i ocupació encara no efectuades dels edificis i les construccions.

Article 133

Restabliment de la legalitat urbanística vulnerada

133.1 Quan els actes executats a l'empara d'un títol administratiu habilitant nul de ple dret siguin il·legalitzables d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment de declarar la seva nul·litat, la resolució administrativa que posi fi al procediment de revisió d'ofici pot ordenar les mesures escaients per restaurar la realitat física alterada. Si la resolució esmentada no es pronuncia sobre aquesta qüestió, escau incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada corresponent.

133.2 L'anul·lació d'un títol administratiu habilitant per sentència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu comporta l'obligació de restablir la legalitat urbanística vulnerada, ja sigui de conformitat amb el que decideixi la mateixa sentència o d'acord amb el que l'òrgan jurisdiccional competent decideixi en execució de la sentència dictada.

TÍTOL 3

Règim sancionador

CAPÍTOL 1

Infraccions urbanístiques i responsabilitat

Article 134

Infraccions urbanístiques

134.1 Són infraccions urbanístiques les vulneracions de la legalitat urbanística que la Llei d'urbanisme tipifica com a tals.

134.2 En el cas que una sola acció o omisió sigui constitutiva de dues o més infraccions urbanístiques o, tot i que només sigui constitutiva d'una infracció urbanística, es configuri com el mitjà necessari emprat per cometre una altra infracció urbanística, la persona responsable ha de ser sancionada de conformitat amb la infracció urbanística més greu comesa.

134.3 En el cas que s'incoï un sol procediment en relació amb diverses accions o omissions que siguin constitutives de diverses infraccions urbanístiques, no connectades entre si en els termes que regula l'apartat 2, la persona responsable ha de ser sancionada acumulativament per cada infracció urbanística comesa.

Article 135

Persones responsables

135.1 Han de ser sancionades per fets constitutius d'infracció urbanística les persones físiques o jurídiques que en siguin responsables, encara que només sigui per simple inobservança.

135.2 Són responsables dels fets tipificats com a infracció urbanística les persones que els promoguin, projectin, dirigeixin o executin materialment, siguin propietàries o no del sòl o les obres afectats.

135.3 La responsabilitat de les persones infractores és individual. Les multes que s'imposin a les persones responsables d'una mateixa infracció urbanística són independents entre si, llevat que el compliment de les obligacions legals correspongui a diverses persones conjuntament, supòsit en el qual aquestes persones responen solidàriament de la infracció que cometin i de la multa que els pertoqui.

Article 136

Circumstàncies que modulen la responsabilitat

136.1 Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat de les persones infractores:

- a) Prevaler-se de tenir la titularitat d'un ofici o càrrec públic per cometre una infracció en benefici propi.
- b) Utilitzar la violència o altres formes de coacció contra funcionaris encarregats de la protecció de la legalitat urbanística.
- c) Falsificar documents o alterar els supòsits de fet quan els uns i els altres legitimin l'actuació urbanística.
- d) Aprofitar en benefici propi un estat de necessitat greu pública o dels particulars que en resultin perjudicats.
- e) Perjudicar una pluralitat de persones afectades.
- f) Incomplir les ordres de suspensió d'obres, execució o restauració dictades prèviament per l'administració en relació amb els fets constitutius de la infracció.
- g) Obstaculitzar o dificultar la feina del personal amb funcions d'inspecció urbanística.
- h) Posar en perill la salut de les persones o la seguretat de les persones i les coses.
- i) Haver estat sancionat per la comissió d'una infracció i cometre una altra infracció de la mateixa o distinta naturalesa en el termini d'un any a partir que la resolució sancionadora prèvia esdevingui ferma en via administrativa.

136.2 Són circumstàncies que atenuen la responsabilitat de les persones infractores:

- a) La manca d'intenció de:
 - 1r Cometre la infracció.
 - 2n Causar un dany tan greu com el que efectivament s'hagi causat als interessos públics o privats afectats.
 - 3r Beneficiar-se econòmicament.
- b) Utilitzar mitjans econòmics d'escassa entitat en l'actuació.
- c) Obtenir escàs benefici de l'actuació.
- d) Ser viable la legalització de l'actuació, quan no s'hagi atès el requeriment de legalització corresponent.

CAPÍTOL 2

Sancions

Article 137

Supòsit general d'establiment de l'import de les multes

137.1 Llevat dels supòsits específicament regulats, les persones responsables de la comissió d'una infracció urbanística han de ser sancionades amb una multa l'import de la qual es determina individualment a partir de la fórmula següent:

$$M = R \cdot VS \cdot G \cdot C$$

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 metres cúbics o la superfície de sòl en metres quadrats afectats per la infracció urbanística.

G és el factor relatiu a la gravetat de la infracció.

C és el factor relatiu a les circumstàncies que modulen la responsabilitat.

137.2 En el cas que una mateixa infracció urbanística afecti volum edificat i superfície de sòl no ocupada pel volum esmentat, la fórmula a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'aplicar separatament al volum i a la superfície corresponents i sumar els resultats parcials obtinguts amb aquestes operacions per determinar el valor total d'M.

Article 138

Mòduls reguladors de la multa

138.1 S'estableixen els mòduls reguladors de la multa següents:

- a) Mòdul R igual a 50. Aquest mòdul s'aplica al volum de les obres afectades per una infracció urbanística, determinat de conformitat amb l'apartat 2. Tanmateix, quan les obres siguin desmuntables amb facilitat i traslladables a un altre indret per reutilitzar-les, s'ha d'aplicar el 75% del mòdul esmentat al seu volum edificat.
- b) Mòdul R igual a 10. Aquest mòdul s'aplica a la superfície de sòl afectada per una infracció urbanística, sense computar la superfície de sòl ocupada pels volums edificats que puguin resultar afectats per la mateixa infracció.

138.2 A l'efecte d'aplicar el mòdul regulador corresponent, el volum de les obres afectades per una infracció urbanística s'ha de determinar d'acord amb els criteris següents:

a) S'ha de computar el volum edificat sota coberta, tant el situat per sobre de la superfície del sòl com en el subsòl, tenint en compte que només computa el 50% del volum edificat semitancat exteriorment i el 25% del volum edificat sense cap paret de tancament exterior. S'entén per coberta de l'obra l'element que serveix per protegir de la intempèrie les persones i les coses que estiguin a sota.

b) Quan les obres no disposin de coberta, s'ha de computar el volum que resulti de multiplicar l'alçària, l'amplada i la fondària màximes corresponents situades per sobre de la superfície del sòl, llevat que es tracti de piscines, basses, dipòsits o similars, supòsit en el qual també s'ha de computar el volum situat per sota de la superfície del sòl.

c) Quan la infracció no afecti íntegrament l'obra de què es tracti, només s'ha de computar la part del volum edificat que vulneri la legalitat urbanística.

d) En el cas d'obres en curs d'execució, només s'ha de computar el volum efectivament edificat, d'acord amb els criteris establerts a les lletres a) i b) segons que l'immoble projectat disposi o hagi de disposar o no de coberta.

e) Quan la infracció urbanística faci referència a l'omissió del deure legal de conservació i rehabilitació de les obres que estiguin en estat ruïnós, s'ha de computar el volum edificat íntegre de l'immoble afectat, llevat que només en resulti afectada una part estructuralment i funcionalment autònoma i separable de la part no afectada, supòsit en el qual només s'ha de computar aquella part.

f) En el cas d'ús il·legal de les obres, s'ha de computar el volum edificat íntegre de l'immoble afectat o, si s'escau, de la part destinada a l'ús il·legal.

Article 139

Supòsits específics

139.1 L'import de la multa amb la qual s'han de sancionar les persones responsables de la comissió d'una infracció urbanística s'ha d'establir a partir de les operacions matemàtiques que s'indiquen per a cada supòsit específic següent:

a) En relació amb els actes de parcel·lació, divisió o segregació de sòl, el resultat de multiplicar el nombre de lots resultants per 150, si els actes esmentats són legalitzables, o per 2.000, si no ho són.

b) En relació amb els actes de propaganda d'urbanitzacions, el 5% de la superfície dels terrenys compresos en la urbanització, en metres quadrats.

c) En relació amb l'omissió del deure legal de conservació i rehabilitació de les obres, altres que les que estiguin en estat ruïnós, el 10% del valor de les actuacions necessàries per complir aquest deure.

d) En relació amb tanques, conduccions per al transport de fluids i altres obres disposades horitzontalment, la secció transversal màxima de les quals no sigui superior a 0,1 metres quadrats, el resultat de multiplicar la seva dimensió longitudinal, en metres, per 1, si són soterrades, o per 5 en altre cas.

139.2 El resultat de les operacions matemàtiques indicades per a cada supòsit específic s'ha de multiplicar pels factors G, relatiu a la gravetat de la infracció, i C, relatiu a les circumstàncies que modulen la responsabilitat, per obtenir l'import de la multa en euros, sense arrodonir, que correspon.

Article 140

Factors relatius a la gravetat de la infracció i a les circumstàncies que modulen la responsabilitat

140.1 Correspon el factor G igual a 1 a les infraccions lleus, el factor G igual a 2 a les infraccions greus i el factor G igual a 4 a les infraccions molt greus.

140.2 Pel que fa a les circumstàncies que modulen la responsabilitat, correspon un factor C igual a 1 quan no concorri cap circumstància, i un factor C entre 0,75 i 1,25 quan concorrin circumstàncies atenuants i agreujants.

Article 141

Import de les multes

L'import de la multa corresponent s'ha de fixar a partir de l'import obtingut d'acord amb els articles precedents i atenent les circumstàncies següents:

a) En cas que l'import obtingut sigui superior a les quanties màximes que estableix l'article 219 de la Llei d'urbanisme, s'ha de reduir l'import fins que coincideixi amb la quantia màxima que correspongui a la classe d'infracció de què es tracti.

b) En cas que l'import obtingut sigui inferior a 300 euros, s'ha d'incrementar l'import fins que coincideixi amb aquesta quantia mínima.

c) En cas que l'import obtingut se situï entre les quanties màxima i mínima a què fan referència les lletres a) i b), s'ha d'arrodonir l'import al múltiple de 100 més proper per excés o per defecte, tenint en compte les quanties màxima i mínima esmentades.

Article 142

Reducció de la multa per restauració i indemnització voluntàries

142.1 En qualsevol moment anterior a l'execució forçosa de la multa corresponent, les persones que assumeixin l'obligació de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat i d'indemnitzar els danys i perjudicis causats per la comissió

de la infracció corresponent, tenen dret a la reducció de la multa que els pertocaria d'acord amb els articles precedents en les condicions següents:

a) Del 80%, si porten a terme voluntàriament l'execució i la indemnització corresponents abans que la resolució sancionadora sigui ferma en via administrativa.

b) Del 60%, si porten a terme voluntàriament l'execució i la indemnització corresponents després que la resolució sancionadora sigui ferma en via administrativa i abans que l'òrgan competent ordeni l'execució forçosa de la sanció.

142.2 En el cas que la restauració i la indemnització voluntàries siguin només parcials, la reducció de la multa a què fa referència l'apartat 1 és proporcional al grau de restauració i indemnització assolit.

142.3 Les persones interessades a acollir-se als beneficis d'aquest article han de presentar la sol·licitud corresponent i el programa de restauració voluntària, per a la seva aprovació en els termes regulats a l'article 123, davant l'òrgan competent per executar forçosament les mesures de restauració de què es tracti. Això no obstant, tot i que les persones interessades no hagin sol·licitat expressament els beneficis esmentats, aquest òrgan pot aplicar-los d'ofici quan constati que, voluntàriament, han executat les mesures de restauració i han indemnitzat els danys i perjudicis causats.

Article 143

Increment de la multa per benefici econòmic superior

143.1 En cap cas la comissió d'una infracció urbanística pot resultar més beneficiosa per a la persona infractora que el compliment de les normes infringides. Quan el benefici econòmic obtingut per la persona infractora sigui superior al resultat de sumar la multa que pertocaria d'acord amb els articles precedents, el cost de les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat i la indemnització dels danys i perjudicis causats, s'ha d'incrementar l'import de la multa que pertocaria fins a igualar la suma amb el benefici econòmic obtingut.

143.2 En el cas que la infracció comesa comporti, com a mesura de restauració, l'enderrocament de l'obra executada il·legalment, no es pot computar el seu valor com a benefici econòmic obtingut per la persona titular infractora a l'efecte del que estableix l'apartat 1.

CAPÍTOL 3

Disposicions particulars dels procediments relatius a la sanció d'infraccions urbanístiques

Article 144

Règim jurídic aplicable

144.1 Són aplicables als procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada relatius a la sanció d'infraccions urbanístiques les disposicions sobre la potestat sancionadora de la legislació sobre procediment administratiu comú i sobre procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.

144.2 Quan els procediments a què fa referència l'apartat 1 s'hagin incoat també per adoptar les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat que pertocuin, s'ha d'integrar en el procediment sancionador corresponent el que disposen l'article 116 i següents sobre les disposicions particulars dels procediments relatius a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.

Article 145

Plec de càrrecs

145.1 Quan, practicades les actuacions necessàries, resulti que els fets investigats poden ser constitutius d'una infracció urbanística i imputables a persones determinades, la persona instructora ha de formular el plec de càrrecs corresponent amb el contingut següent:

a) La identificació de les persones físiques o jurídiques presumptament responsables dels fets investigats i el seu grau de participació.

b) Els fets imputats individualment a les persones presumptament responsables.

c) La infracció urbanística que els fets imputats puguin constituir i les sancions aplicables.

d) L'òrgan competent per sancionar la infracció urbanística.

e) Si escau, les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat susceptibles de ser adoptades i els danys i perjudicis que es puguin haver causat.

145.2 El plec de càrrecs, juntament amb la resolució d'iniciació, s'ha de notificar a les persones interessades perquè en un termini de quinze dies puguin formular al·legacions, presentar els documents i les justificacions i proposar les proves que estimin pertinents.

Article 146

Proposta de resolució

146.1 Finalitzada la instrucció del procediment, la persona instructora ha de formular la proposta de resolució corresponent, en la qual ha d'analitzar totes les qüestions que s'hi hagin plantejat i ha de manifestar:

a) La normativa aplicable al procediment instruït.

- b) L'òrgan competent per resoldre'l.
- c) Els fets imputats.
- d) Les persones responsables dels fets i les circumstàncies modificatives de la seva responsabilitat.
- e) La tipificació de la infracció urbanística comesa.
- f) La determinació de la multa que els correspon.
- g) Si escau, les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat que calgui adoptar i la determinació dels danys i perjudicis causats.

146.2 Quan els fets investigats en la tramitació del procediment no siguin constitutius d'una infracció urbanística, hagi prescrit la infracció urbanística que es pugui haver comès, no es puguin determinar les persones que en siguin responsables o s'hagi extingit la seva responsabilitat, la persona instructora ha de proposar a l'òrgan competent per resoldre el procediment el seu sobreseïment i l'arxivament de les actuacions practicades.

Article 147

Audiència de la proposta de resolució

147.1 Formulada la proposta de resolució, la persona instructora ha de donar un termini de deu dies d'audiència del procediment perquè les persones responsables dels fets imputats i, si s'escau, les persones denunciants puguin al·legar i presentar els documents i les justificacions que estimin pertinents.

147.2 Finalitzat el tràmit d'audiència, la persona instructora ha de trametre l'expedient a l'òrgan competent per resoldre el procediment.

147.3 Es pot prescindir del tràmit d'audiència quan no figurin en el procediment ni es tinguin en compte en la proposta de resolució altres fets, al·legacions i proves que els adduïts per les persones infractores.

Article 148

Concurrència amb il·lícit penal

148.1 Si, en la tramitació d'un procediment sancionador, es considera que els fets poden ser constitutius d'il·lícit penal, l'òrgan competent per incoar-lo els ha de comunicar a l'autoritat judicial i al Ministeri Fiscal.

148.2 La persona instructora ha de suspendre el procediment sancionador quan tingui coneixement que s'està tramitant un procés judicial penal pels mateixos fets. El procediment sancionador ha de romandre suspès fins que la resolució judicial penal ferma que es dicti es comuniqui a l'administració que instrueix el procediment suspès.

148.3 La suspensió del procediment sancionador d'acord amb l'apartat 2 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 que s'hi puguin haver adoptat, ni impedeix adoptar-ne motivadament de noves.

Article 149

Resolució del procediment

La resolució que posi fi al procediment ha de sancionar la persona infractora amb la multa que correspongui, llevat que s'hagi de sobreseure el procediment.

Article 150

Procediment abreujat

150.1 En els supòsits d'infraccions flagrants tipificades com a lleus, en què els fets han estat recollits en l'acta corresponent o bé en la denúncia de l'autoritat competent, l'òrgan municipal competent pot aplicar les especificitats del procediment sancionador abreujat que es regula en la normativa reguladora del procediment sancionador aplicable als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya.

150.2 La resolució d'iniciació ha d'assenyalar de forma expressa i motivada la decisió de tramitar el procediment sancionador abreujat.

CAPÍTOL 4

Executivitat i execució voluntària i forçosa de les sancions

Article 151

Executivitat i execució voluntària

Les sancions urbanístiques són executives quan la resolució que les imposa posa fi a la via administrativa o esdevé ferma en via administrativa perquè la persona sancionada no interposa el recurs d'alçada corresponent dins de termini. Les persones sancionades disposen d'un mes de termini des que la resolució sancionadora és executiva per satisfer la multa imposada.

Article 152

Execució forçosa

152.1 Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent pot ordenar

l'execució forçosa de les sancions per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni, per a la qual cosa s'ha de seguir el procediment que estableixen les normes reguladores del procediment recaptatori en la via executiva.

152.2 La iniciació del procediment d'execució forçosa, amb coneixement de la persona interessada, interromp el termini de prescripció de les sancions.



Afectacions passives

Afectacions passives (4)

- Article 5.1, 5.2, 6, 71 Derogats per DD.1 de 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.**
- Article 5 Apartats 1, 2 Derogats per DD.1 de 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.**
- Article 6 Derogat per DD.1 de 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.**
- Article 71 Derogat per DD.1 de 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.**