



Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

Expedient núm.: [REDACTED]

Certificat d'Aprofitament Urbanístic

Procediment: Certificat d'Aprofitament Urbanístic

Assumpte: Certificat d'aprofitament urbanístic i càrregues al domicili del [REDACTED]

Document signat per: L'alcalde, el secretari

CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Jaume Sabater Martí, secretari interventor de l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys,

CERTIFICO

Primer. Que en data [REDACTED] la Sra. [REDACTED] va presentar davant aquest Ajuntament una sol·licitud de certificat d'aprofitament urbanístic referida a la finca situada al [REDACTED] de la Urbanització El Papagai.

Segon. Que en data 24 d'agost de 2026, l'arquitecte municipal, d'Assistència Tècnica Comarcal del Consell Comarcal del Baix Penedès, va emetre el següent informe tècnic sobre l'aprofitament urbanístic i les càrregues aplicables a la parcel·la i domicili situats al [REDACTED] de la Urbanització El Papagai, en el terme municipal de Sant Jaume dels Domenys:

"Informe tècnic d'aprofitament urbanístic

Informe tècnic d'aprofitament urbanístic

Dades de l'expedient

- Expedient: [REDACTED]
- Registre d'entrada: [REDACTED]
- [REDACTED]
- Objecte: emissió del Certificat d'Aprofitament Urbanístic
- Ubicació: [REDACTED], de la Urbanització El Papagai, terme municipal de Sant Jaume dels Domenys, amb la [REDACTED].

Fets i documentació de l'expedient

1. En data [REDACTED], la Sra. [REDACTED] va sol·licitar un Certificat d'Aprofitament Urbanístic de la seva parcel·la situada al [REDACTED].
2. Manca de resolució expressa per silenci administratiu: Transcorregut el termini legal establert, l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys no va notificar una resolució expressa per la impossibilitat material de disposar, en aquell període, de la figura de l'arquitecte municipal per a la redacció de l'informe tècnic requerit.
3. En data [REDACTED], el Sra. [REDACTED] va interposar recurs de reposició contra la desestimació per silenci, exigint l'emissió del certificat sol·licitat d'acord amb el dret que li reconeix la normativa administrativa general i urbanística.
4. Mitjançant Decret d'alcaldia número [REDACTED] de data [REDACTED], l'Ajuntament acorda estimar formalment el recurs interposat pel ciutadà, en el sentit de reconèixer el seu dret a obtenir una resolució expressa i s'adjunta informe tècnic-jurídic encarregat a Pareja i Associats, Advocats, on s'analitza amb caràcter general la situació física i de gestió urbanística vigent per a tota la Urbanització El Papagai.

Fonaments de dret

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques: Articles 21, 24, 123 i 124, els quals emparen i regulen el dret del ciutadà a obtenir resolució expressa



Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

davant la presentació d'instàncies, així com el silenci i la resolució de recursos de reposició.

● Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU):

- Article 105, que regula l'expedició i abast formal del Certificat d'Aprofitament Urbanístic.
- Article 30, referent a la definició i condicions legals exigibles per a la consideració de sòl urbà consolidat.
- Títol IV (Articles 117.1, 118 i 121), que preveu les condicions i mètodes d'execució del planejament general per mitjà de polígons d'actuació urbanística i sistemes de reparcel·lació integrada.
- Disposició Addicional vint-i-cinquena (DA 25a) de la llei 11/2025 de 29 de desembre, que articula un règim legal especial i simplificat per a la recepció, gestió i regularització d'urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics de facto.

● Planejament general municipal de Sant Jaume dels Domenys: Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament el 16 de juliol de 1990 per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, que classifiquen El Papagai com a sòl urbà i el qualifiquen sota l'ordenació de la clau 6b.

● Decret 349/2021, de 14 de setembre, d'alteració dels termes municipals de Sant Jaume dels Domenys i la Bisbal del Penedès.

● Disposició transitòria Segona del TRLU, referent al règim urbanístic del sòl:

1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.

b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

c) En les modificacions de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, relatives a polígons d'actuació urbanística o sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, si tenen alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament segons resulta de l'article 43 i de la disposició transitòria setena.2.

2. A l'hora d'aplicar el règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei, en el cas de planejament general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 cal atendre, pel que fa al sòl urbanitzable, les regles següents:

a) El sòl urbanitzable programat i el sòl apte per ésser urbanitzat tenen la condició de sòl urbanitzable delimitat.

b) El sòl urbanitzable no programat té la condició de sòl urbanitzable no delimitat i, fins que el planejament general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 no s'hagi adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és obligatòria la consulta regulada per l'article 75 abans de la tramitació del pla parcial de delimitació, amb vista a constatar l'adequació de la proposta a les determinacions del planejament de rang superior i a les determinacions que estableix l'article 3. El caràcter negatiu de qualsevol dels dos informes de la consulta impedeix la formulació i la tramitació del pla parcial de delimitació.

● Sentència ferma del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC): Pronunciament judicial que va declarar nuls de ple dret els acords de la Junta de Govern Local de 31/05/2010 per l'adopció dels quals es pretenia rebre de forma fàctica les xarxes d'enllumenat, clavegueram, servei d'aigua potable i les cessions de vials. La Sentència estableix formalment que per a qualsevol regularització urbanística cal iniciar el corresponent expedient de gestió urbanística integrada sota el Títol IV del



Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

TRLU.

A. Règim urbanístic del sòl

Les Normes Subsidiàries de Sant Jaume dels Domenys classifiquen el sòl de la urbanització El Papagai com un sòl urbà no inclòs en cap sector de planejament, ni en cap polígon d'actuació.

Segons aquest Planejament, la finca corresponent a l'expedient, té una qualificació de sòl urbà, clau 6b (Subzona d'intensitat 2) i ve regulat per l'article 154 de les Normes Subsidiàries de (NNSS) Sant Jaume dels Domenys.

B. Dret d'edificació i possibilitat d'obtenció de llicència

El dret d'edificació en sòl urbà es determina a l'art. 41 del TRLLUC que especifica que pot ser edificat, d'acord a les determinacions del planejament urbanístic, si assoleix la condició de solar i afegeix que també s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

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

Ara bé, les Normes Subsidiàries es van aprovar amb anterioritat a la Llei 2/2002 d'Urbanisme, pel que ens trobem en un Planejament que no s'ajusta a la Llei d'Urbanisme vigent.

D'acord a la Disposició transitòria segona, el règim urbanístic del sòl pel que fa al sòl urbà té la consideració de sòl urbà no consolidat si està inclòs en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2.

Aquest article especifica que els propietaris, han de cedir els terrenys destinats a carrers o vies del sistema de comunicació perquè s'adquireixi la condició de solar.

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

El 31 de maig de 2010, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament va aprovar i ratificar les actes subscrietes amb l'Associació de Veïns de recepció de les xarxes d'abastament d'aigua potable, de clavegueram i d'enllumenat públic, i de cessió per part de l'Associació dels terrenys destinats pel planejament a sistemes urbanístics públics del sector (espais lliures, equipaments i vials), per tal que l'Ajuntament procedís a inventariar-los com a béns de domini públic i fer-se càrrec del seu manteniment i conservació.

En sentència núm. 542 de 13/07/2016, dictada en apel·lació per la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, va declarar nul l'acord municipal del 31/05/2010 de recepció de les obres i cessions de la urbanització.

En compliment d'aquesta sentència que anul·la les cessions, ens trobem en un àmbit que no té les cessions de sistemes, (tal i com diu espais lliures, equipaments i vials) efectuades, ni inventariats, ni inscrits al Registre de la Propietat.

Per tant, no es pot considerar sòl urbà, perquè manca una de les condicions de la Disposició transitòria Segona del TRLLUC i que és tenir les cessions de vials fetes.

A més, no es pot considerar solar fins que els propietaris no facin les cessions.



Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

Per tant, el sòl urbà que marquen les NNSS, passa a ser sòl urbà no consolidat i sense tenir la condició de solar, tal i com marca la Disposició transitòria segona i l'art. 44.2 del TRLUC, pel que no és possible l'obtenció de llicències d'obres.

C. Paràmetres urbanístics de la finca

Els paràmetres urbanístics són:

1. Parcel·la mínima d'edificació: 400 m².
2. Edificabilitat neta sobre la parcel·la: 0,55 m² de sostre edificable per cada metre quadrat de sòl (0,55 m²s/m²s).
3. Ocupació màxima de la parcel·la: 30% de la superfície total neta de la parcel·la de sòl.
4. Façana (front) mínima de la parcel·la de referència: 15 metres lineals.
5. Altres consideracions:
 - a. A la subzona b es permet l'utilització de l'espai resultant sotacoberta amb una ocupació màxima del 20% del de la superfície coberta.
 - b. A la subzona a, la 2^a planta pis no podrà excedir del 50% de la superfície realment ocupada per la planta baixa.
 - c. Les edificacions auxiliars s'hauran de recular almenys 3 m., de l'alineació de vial, excepte quan es construeixin soterrades aprofitant el desnivell natural del terreny.
 - d. Aquestes edificacions no podran excedir l'alçada de 2'80 m., mesurada sobre la rasant natural del terreny en la linde.
 - e. Les tanques només podran ser opaques fins una alçada de 0'80 m. medits sobre la rasant del sòl definitiu interior de parcel·la en la seva alineació amb el vial; la resta, fins una alçada tope de 1'80 m. es realitzarà amb elements calats tals com celosies, baranes, arbres, etc.
 - f. Condicions d'ús: Es permet l'ús d'habitatge unifamiliar i garatge particular en totes les subzones. A més a més caldrà donar compliment als articles 93 i 94 de les NNSS del planejament:
 - i. Art. 93. Previsió de garatge en els edificis: Els edificis de nova planta, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accès, àrees de maniobra, il·letes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.
 - ii. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure son les següents: Edificis d'habitatges:
 - a) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge, sempre que l'edifici tingui més de tres habitatges.
 - iii. Art. 94. Condicions de les places de garatge. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'50 metres.

D. Situació actual de la Urbanització El Papagai

Més enllà dels paràmetres purament mètrics de l'edificació descrits a la clau 6b, la qüestió cabdal i limitadora que condiciona tècnicament l'expedient és la manca de la condició jurídica de solar.

D'acord amb la legislació aplicable, per poder edificar o obtenir una llicència d'edificació d'obra nova, la parcel·la corresponent ha de disposar completament dels serveis tècnics bàsics adequats, i han d'estar formalitzades i inscrites les corresponents cessions de vials, equipaments i espais lliures a favor de l'Administració local. En la situació actual del Papagai es donen els següents factors:

- Malgrat que la urbanització disposa físicament d'una pavimentació i xarxes d'enllumenat, clavegueram i aigua potable executades, no existeix cap projecte d'urbanització formal aprovat ni les obres han estat mai recepcionades per l'Ajuntament de conformitat amb la legalitat urbanística vigent.
- La Sentència del TSJC va declarar la nul·litat de la recepció que l'Ajuntament havia tramitat de facto el 2010. En conseqüència, manquen les cessions legals obligatòries de vials i sistemes previstes a l'art. 44.2 del TRLU, fet que impedeix de dret que la parcel·la assoleixi la condició de solar.
- Segons el criteri adoptat per la jurisprudència i confirmat pels serveis jurídics externs de



Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys

L'Ajuntament, les finques integrades a El Papagai no poden ser considerades com a solars edificables ni és conforme a Dret atorgar llicències urbanístiques de construcció de manera immediata. La manca de les cessions obligatòries reforça la conclusió que l'atorgament de llicències es consideraria un clar incompliment de la Sentència judicial i de la normativa urbanística vigent, que obliga a la prèvia gestió integrada per polígons d'actuació i reparcel·lació expressa.

E. Actuacions prèvies per adquirir la condició de solar

El full de ruta establert a l'informe jurídic per tal de regularitzar la situació urbanística de l'àmbit i permetre que les finques assoleixin la condició legal de solar consta dels instruments i passos següents:

- A. Redacció i tramitació d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries (MPNNSS): És el pas previ per delimitar un nou Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) que inclogui els terrenys de l'antic sector dins el terme municipal.
La MPNNSS s'ha d'acollir al règim flexibilitzador de la Disposició Addicional 25a del TRLU.
- B. Tramitació del Projecte d'Urbanització: seguint les condicions que hagi determinat la MPNNSS prèvia.
- C. Tramitació del Projecte de Reparcel·lació: Un cop aprovada la MPNNSS, l'Ajuntament haurà de redactar aquest instrument per regularitzar l'estructura parcel·laria existent, adjudicar formalment a l'Administració les finques destinades a sistemes urbanístics (per a la seva inscripció registral lliures de càrregues) i establir el repartiment equitatiu dels costos del procés entre els propietaris.

Conclusions

En base a les dades analitzades de l'expedient i en aplicació de la legislació vigent de Catalunya i de les determinacions del planejament local, s'estableix el següent:

1. La parcel·la identificada al [REDACTED], està classificada com un sòl urbà no consolidat, qualificada com a Zona Residencial Oberta Clau 6b sota les NNSS de 1990.
2. No es poden concedir llicències d'obres ja que s'incompleixen les condicions de l'art. 41 del TRLU pels motius següents:
 - a) La finca es troba en un sòl urbà no consolidat, en compliment de la Disposició Transitòria Segona del TRLU.
 - b) La finca no es considera solar perquè manca una de les condicions de la Disposició Transitòria Segona del TRLU i l'art. 44.2, que és tenir les cessions de vials fetes.
 - c) No es poden realitzar les obres d'edificació simultàniament a les d'urbanització perquè, prèviament, cal l'aprovació d'un Projecte de reparcel·lació i d'Urbanització.
3. L'emissió del Certificat d'Aprofitament Urbanístic per a la finca del [REDACTED], s'emet amb **CARÀCTER DESFAVORABLE** a l'edificació immediata, fins que l'Ajuntament culmini de manera definitiva la MPNNSS i el projecte d'urbanització i de reparcel·lació corresponent."

I perquè així consti expedeixo el present certificat amb el vistiplau del senyor alcalde.

[REDACTED]